

PROIECT NR. 9/2022

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU DESFIINȚARE PARȚIALĂ LOCUINȚĂ
EXISTENTĂ (CASĂ) CU EXTINDERE PE ORIZONTALĂ
ȘI VERTICALĂ**

ADRESA OBIECTIV: ALBA – IULIA, Str. GHEORGHE DOJA, Nr. 119, jud. Alba

BENEFICIARI: DIENNER ADA RUTH și CÎRPACI VIOLETA

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
OPRUȚA IOAN MARIUS - ALBA IULIA, Str. N. Titulescu Nr. 1, Bl. 280, Ap. 111

FAZA P.U.D.

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

OPRUTA IOAN MARIUS
MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Plan Urbanistic de Detaliu – Desființare parțială locuință existentă (casă) cu extindere pe orizontală și verticală

Beneficiari: DIENNER ADA RUTH și CÎRPACI VIOLETA

Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ OPRUȚA IOAN MARIUS - Alba Iulia

Data elaborării proiect: septembrie 2022

1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită studierea condițiilor concrete realizării lucrării: DESFIINȚARE PARȚIALĂ LOCUIȚĂ EXISTENTĂ (CASĂ) CU EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ, Str. Gheorghe Doja, Nr. 119, Mun. Alba – Iulia, jud. Alba.

PUD-ul își propune să soluționeze în detaliu asigurarea accesibilității parcelei, racordarea la rețelele edilitare, modul de ocupare și utilizare al terenului, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor, integrarea acestora și corelarea lor cu cele existente învecinate, circulația auto și pietonală pe parcela existentă. Formele de proprietate juridică ale terenurilor nu se schimbă.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Obiectivul este amplasat, conform prevederilor PUG Alba – Iulia, în zonă de locuințe individuale și semicolective (L3A) cu regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit cu înălțimi maxime de P+1+M niveluri, funcțiunea dominantă fiind de zonă rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim maxim de înălțime de P+1+M, iar funcțiunile complementare fiind, comerț alimentar și nealimentar, servicii, parcaje și anexe gospodărești.

OPRUTA IOAN MARIUS

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Alba – Iulia, iar regimul de folosință actual este curți construcții și arabil. Se propune desființarea parțială a unui corp existent de locuință, apoi extinderea pe orizontală și verticală a acesteia, precum și amenajarea aleilor, parcajelor și a spațiilor verzi, conform prevederilor din prezentul PUD. Accesul se realizează din str. Gheorghe Doja, situată pe latura sudică a parcelei.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale UTR – L3A, astfel încât investițiile propuse se pot realiza pe amplasament.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:**3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:**

Accesul auto și accesul pietonal se realizează din str. Gheorghe Doja, situată pe latura sudică a parcelei, stradă cu două sensuri de circulație cu un profil transversal de 9.60 m.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți:

Imobilul asupra căruia urmează să se realizeze obiectivele are în prezent o suprafață a parcelei de 655 mp, fiind situat în intravilanul Mun. Alba – Iulia, str. Gheorghe Doja, Nr. 119, jud. Alba, având categoria de folosință curți construcții și arabil.

Parcela studiată are deschiderea la drumul de acces de 9,11 m, cu o formă aproximativ dreptunghiulară, se învecinează pe trei laturi (est, vest și nord) cu proprietăți private, iar pe latura sudică cu domeniul public – strada Gheorghe Doja.

Locuința existentă pe parcelă are regimul de înălțime P (parter) cu o suprafață construită de 114 mp.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere:

Terenul studiat cuprinde o locuință existentă cu regimul de înălțime P (parter) cu o suprafață construită de 114 mp, având parametrii urbanistici: P.O.T. existent = 17,44%, C.U.T. existent = 0,17.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona din amplasament cu folosință terenuri curți construcții și arabile în intravilan, cu un grad scăzut al indicilor de densitate a construirii pe parcele, cu fronturi stradale înguste, a cunoscut în ultimii ani un ritm susținut de extindere, modernizare sau construire de noi gospodării cu clădiri de locuit individuale, având regimul de înălțime P, P+M și P+1E.

Funcțiunea dominantă: UTR – L3A = locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit.

3.5. Destinația clădirilor:

Zona studiată este ocupată exclusiv de construcții de locuit P și construcții de locuit P+1E, cu anexe gospodărești (magazii, garaje, sere, bucătării de vară etc.).

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

În zonă studiată se află terenuri care se încadrează în 2 categorii de proprietate:

- **Domeniul public – proprietate de stat:** strada Gheorghe Doja;
- **Terenuri proprietate privata** a persoanelor fizice, inclusiv terenul destinat obiectivelor propuse;

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Condiții geotehnice:

- Zona seismică "F" cu $K_s = 0,10$ și $T_c = 0,7$ sec
- Zona climatică: "A"
- Adâncimea de îngheț este de 0,90 m – 1,00 m
- Strat de fundare: argile prăfoase și argile nisipoase, cu carbonați (venule și/sau concrețiuni mărunte), cafenii-gălbui la brun-roșcate, plastic vârtoase.
- $P_{conv} = 330$ Kpa

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Pe zona amplasamentului conform studiului geotehnic, terenul are stabilitatea generală și locală asigurată.

3.9. Adâncimea apei subterane:

OPRUTA IOAN MARIUS

În zona amplasamentului, apele subterane se organizează ca acumulări freatice, de extindere mai modestă, pot fi interceptate la adâncimi variabile, de peste 3.00 - 4.00 m.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei:

- Zona seismică "F" cu $K_s = 0,10$ și $T_c = 0,7$ sec

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.):

Terenul studiat cuprinde o locuință existentă cu regimul de înălțime P (parter) cu o suprafață construită de 114 mp. Aceasta este cuplată cu locuința învecinată din partea vestică a proprietății cu regimul de înălțime P+1. Construcțiile au structură integrală din cărămidă, planșeele din beton, șarpantele din lemn și învelitorile din țiglă ceramică, aflându-se într-o stare fizică bună.

3.12. Echiparea existentă:

Zona este echipată edilitar. Există la toate construcțiile din zonă branșamente și racoduri la rețeaua locală de apă, canalizare, curent electric, gaz și telefonie. Transportul deșeurilor este asigurat prin colectare săptămânală de către firma locală de salubritate pe bază de contract cu locuitorii zonei.

4. REGLEMENTĂRI:**4.1. Obiective noi solicitate prin temă:**

Conform temei de proiectare, s-a solicitat desființarea parțială a unui corp existent de locuință cu regimul de înălțime P (parter), apoi extinderea pe orizontală și verticală a acesteia, rezultând un corp cu regimul de înălțime S+P+M, pe parcela identificată prin CF Nr. 99092, cu nr. Cad. 99092, situată în Mun. Alba-Iulia, str. Gheorghe Doja, Nr. 119, Jud. Alba, precum și amenajarea aleilor, parcajelor și a spațiilor verzi.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Retragerea construcțiilor față de str. Gheorghe Doja este de minim 0,40 m, față de limita laterală estică este de minim 3,00 m, față de limita laterală vestică corpul nou este la minim 0,44 m, corpul existent rămas fiind pe limita de proprietate și retragerea față de limita posterioară este de minim 46,24 m.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată:

Locuința este compusă din două corpuri, cel existent de la stradă cu regimul de înălțime P (parter), iar cel propus cu regimul de înălțime S+P+M. Parterul prezintă două accese pe latura estică a construcției, unde regăsim un hol, două dormitoare, spălătorie, living + dining, baie, bucătărie, cămară, precum și scările de acces la subsol și mansardă. Bucătăria beneficiază și de un acces pe o terasă exterioară neacoperită. Mansarda este parțială și cuprinde: hol, cameră hobby, baie, cameră studiu, dormitor și dressing.

Suprafața construită totală va fi de cca 133,23 mp, iar suprafața desfășurată totală va fi de cca 207,97 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Corpul frontal al locuinței cu regimul de înălțime P (parter) este cuplat cu locuința învecinată din partea vestică a proprietății cu regimul de înălțime P+1, iar locuința învecinată din partea vestică a proprietății este amplasată la o distanță de minim 3,00 m.

Accesul auto și accesul pietonal se realizează din str. Gheorghe Doja situată pe latura sudică a parcelei, stradă cu două sensuri de circulație cu un profil transversal de 9.60 m. Pe parcela studiată se va realiza o platformă dalată ce asigură accesul la cele două parcaje supraterane din partea posterioară a construcției.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va realiza de pe str. Gheorghe Doja și pe minim două fațade ale clădirii.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Imobilul propus va respecta prevederile PUG cu privire la finisaje, gabarit, forme ale șarpantei. La exterior se vor folosi finisaje din tencuieli plastice și decorative cu cromatică pastelată, tablă plană fălțuită gri pentru învelitoare și tâmplarie din PVC cu geam termopan la închideri. Obiectivele propuse spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite

OPRUTA IOAN MARIUS

urmăresc o încadrare adecvată în fondul construit existent, contribuind la îmbogățirea acestuia.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente:

Corpul existent al locuinței va fi reabilitat termic prin înlocuirea tâmplăriei din lemn cu una din PVC cu geam termopan și anveloparea construcției cu vată bazaltică, șarpanta și învelitoarea vor fi înlocuite, se va crea un gol în vederea comunicării celor două corpuri, iar finisajele interioare și exterioare refăcute.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se realizează conform descrierii de la punctul 4.4.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale care să presupună valorificarea cadrului natural. Se vor executa lucrări de consolidare a terenului (preventiv după construire): plantații cu rol de stabilizare a terenului.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Zona studiată nu prezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării:

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren, adiacente locuințelor afectate de lucrări de construire prin: plantații decorative, de consolidare teren și de protecție cu arbori și gazon.

4.13. Profiluri transversale caracteristice:

Imobilele nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

OPRUTA IOAN MARIUS

Realizarea noilor obiective se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări majore de sistematizare pe verticală a terenurilor. Retaluzarea va fi limitată la amenajări locale, pentru accesul în fiecare corp de locuințe, eventual umpluturi pentru conformarea la teren. Spațiile din jurul clădirilor rezultate în urma săpăturii pentru fundații se vor umple cu material argilos compactat în straturi de 0.20 m.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor):

Construcțiile vor respecta prevederile PUG, normele privind asigurarea însoririi și securitatea la incendiu.

Regimul de înălțime al corpului de locuință pastrată existentă – P

Regimul de înălțime al corpului de locuință propusă – S+P+M

Retragerea construcției rezultate față de str. Gheorghe Doja este de minim 0,40 m, față de limita laterală estică este de minim 3,00 m, față de limita laterală vestică corpul nou este la minim 0,44 m, iar corpul existent rămas fiind pe limita de proprietate și retragerea față de limita posterioară este de minim 46,24 m.

H streășină construcție = +5.00 de la cota ±0.00.

H maximă construcție = +6.70 de la cota ±0.00.

Construcția va avea gradul III de rezistență la foc.

Categoria de importanță: D – redusă.

P.O.T. propus = 20,34 %

P.O.T. maxim admis = 40,00 %

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor:

C.U.T. propus = 0,32

C.U.T. maxim admis = 1,20

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

Amplasamentul beneficiază de o echipare edilitară bună, în zonă existând toate utilitățile.

Apa potabilă este asigurată de la rețeaua publică existentă.

OPRUTA IOAN MARIUS

Evacuarea apelor uzate se realizează prin racordul la rețeaua publică stradală de canalizare existentă.

Energia electrică este asigurată prin racordul la rețeaua locală de electricitate.

Gazul necesar încălzirii spațiilor este furnizat de racordul la rețeaua locală existentă.

4.18. Bilanț teritorial:

Suprafață teren studiată = 655 mp;

Suprafața construită totală = 133,23 mp;

Suprafața desfășurată totală = 207,97 mp;

Parcaje auto propuse = 2 locuri;

Suprafață alei carosabile = 165,00 mp;

Suprafață trotuare și alei pietonale = 14,77 mp;

Zone verzi = 342,00 mp;

5. CONCLUZII:

Prin propunerile făcute se respectă prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Alba – Iulia. Soluția propusă se încadrează în planul peisagistic al zonei și în acest sens se propune aprobarea actualului P.U.D. Se va avea o grijă deosebită de către proprietari să respecte igiena zonei și să întrețină spațiile verzi.

Realizarea noului obiectiv constituie un câștig în zonă, pentru ridicarea calității fondului construit, cât și prin ridicarea plasticii arhitecturale.

Întocmit,
arh. Opruța Marius