

**DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**A. PIESE SCRISE**

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**1. INTRODUCERE**

□ **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

▪ **DENUMIREA PROIECTULUI**

Plan Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARESTI (FILIGORIE, PISCINA) SI IMPREJMUIRE**

▪ **NR. PROIECT**

04-23

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA ORIZONT 8, NR 15

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

FARCAS CORNEL ADRIAN, FARCAS IOANA ALEXANDRA

▪ **PROIECTANT GENERAL**

S.C. RED ARTTECH S.R.L.

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

FEBRUARIE 2023

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

**Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte cu regim de inaltime (S+P). Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 3.50m fata de limita de proprietate la strada Orizont 8.**

**Accesul se face din strada Orizont 8 care este materializata conform documentatiilor de urbanism aprobate si nu necesita modificarea profilului transversal. Restrictia de construire fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor respecta HCL 106/2009 si anume 3 m fata de limita posterioara si 3m respectiv 0.6m fata de limitele laterale.**

**Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor amenaja spatii verzi de minim 30%.**

**Procentul maxim de ocupare a terenului este de 30% si coeficientul de utilizare a terenului 0.50.**

**Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord, rezultat prin unificarea terenurilor cu nr cad. 95138, respectiv 95140.**

## 2. INCADRAREA IN ZONA

**Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : L3A zona locuinte individuale.**

Terenul se afla in partea nord a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

### 2.1. Concluzii din documentatii elaborate

P.U.G. localitatea Alba Iulia.

### 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Ridicare topografica a terenului studiat

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul se afla in partea nord a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

Terenul are acces la str. Orizont 8.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Strada Orizont 8 , la Sud,
- Proprietati private, pe celelalte laturi.

Terenul studiat se afla in proprietatea FARCAS CORNEL ADRIAN, FARCAS IOANA ALEXANDRA conform CF 117844 si are suprafata de 713 mp.

### 3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren nu mai exista nici o constructie.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR: L3A zona locuinte individuale.

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte.

### 3.5. Destinatia cladirilor

Destinatia cladirii propuse este locuinta

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetei ocupate

4. Terenul studiat se afla in proprietatea FARCAS CORNEL ADRIAN, FARCAS IOANA ALEXANDRA conform CF 117844 si are suprafata de 713 mp.

POT =30.00%, CUT = 0.47

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

- Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o

- suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare, prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.
- Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.
  - Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.
  - In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiata in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si practic, nu pot conduce la aparitia unor tasari diferentiale semnificative.
  - In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la „categoria teren tare” si respectiv, la „clasa a II-a”
  - Daca la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente si/sau strate plastic moi la curgatoare, sapaturile pentru fundatii se vor adanci pana la interceptarea stratului bun de fundare si la realizarea unei incastrari de minimum 0.20m in acesta.
  - Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, sapaturile pentru fundatii se vor opri la acele cote care asigura „inaltimea minima constructiva a talpii/blocului de fundare”, asigura depasirea „adancimii de inghet” si asigura „incastrarea minima” in stratul bun de fundare.

### **3.8. Accidente de teren (beciuri hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Nu este cazul

### **3.9. Adancimea apei subterane**

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

In zona amplasamentului apele subterane se organizeaza ca acumulari freactice cu nivel liber, de mai larga extindere (cvasi-continui), cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de baza cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviometrie ridicata).

### **3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea  $a_g = 0.10g$  (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=125ani$ ); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea  $T_c=0.7sec$ .

### **3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)**

Fondul construit existent este format din locuinte cu regim de inaltime P, P+1.

### **3.12. Echiparea existenta**

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte cu regim de inaltime (S+P). Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 3.50m fata de limita de proprietate la strada Orizont 8.

### 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte cu regim de inaltime (S+P). Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 3.50m fata de limita de proprietate la strada Orizont 8.

Accesul se face din strada Orizont 8 care este materializata conform documentatiilor de urbanism aprobate si nu necesita modificarea profilului transversal. Restrictia de construire fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor respecta HCL 106/2009 si anume 3 m fata de limita posterioara si 3m respectiv 0.6m fata de limitele laterale.

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor amenaja spatii inierbate si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel incat sa fie minim un pom la 50mp.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 30% si coeficientul de utilizare a terenului 0.50.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de nord.

Funciunea dominanta : L3A zona locuintelor individuale.

Funciuni complementare admise : servicii aferente functiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

### 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita  $S_{c_{ex}}=0$  mp

Suprafata desfasurata  $S_{d_{ex}}=0$  mp

Suprafata construita  $S_{c_{pr}}=213.82$  mp

Suprafata desfasurata  $S_{d_{pr}}=336.51$  mp

Hmax= 5m

### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente accesibile pietonale si auto, accesibile pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 3.50m fata de limita de proprietate la strada Orizont 8.

Accesul se face din strada Orizont 8 care este materializata si nu necesita modificarea profilului transversal. Restrictia de construire fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor respecta HCL 106/2009 si anume 3 m fata de limita posterioara si 3m respectiv 0.6m fata de limitele laterale.

#### **4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Pe teren nu mai exista constructii.

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.

#### **4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente**

Nu este cazul

#### **4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile pietonale**

##### **Organizarea circulatiei rutiere**

Se pastreaza profilul strazii Orizont 8 care este materializata si nu necesita modificarea profilului transversal.

##### **Organizarea circulatiei pietonale**

Accesul se face din strada Orizont 8 iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului.

#### **4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Inaltimea maxima va fi 5.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 30%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

#### **4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta**

Imobilul este inclus in situl arheologic MICESTI-CIGASE:1044.01 COD RAN.

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

#### **4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii**

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie. Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor amenaja spatii inierbate in procent de minim 30% si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Nu este cazul

#### **4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Terenul se va amenaja astfel incat pe spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata se vor amenaja spatii inierbate in procent de minim 30% si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi.

#### **4.13. Profiluri transversale caracteristice**

Strada Orizont 8 care este materializata si nu necesita modificarea profilului transversal.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

#### 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime S+P

Regimul de aliniere a constructiilor: Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 3.50m fata de limita de proprietate la strada Orizaont 8.

POT max. admis = 30.00%, CUT max.admis = 0.50

POT = 30.00%, CUT = 0.47

#### 4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.47

#### 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea se va racorda la reseaua de canalizare existenta in zona

- **Alimentarea cu energie electrica**

Racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Telecomunicatii**

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari

- **Incalzirea**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde se va realiza in sistem individual.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Extinderea retelei existente

- **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

#### 4.18. Bilant teritorial

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

**P.O.T. maxim = 30,00%**

**C.U.T. Maxim = 0.50**

P.O.T. = 30.00%

C.U.T. = 0.47

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>SUPRAFATA ZONEI STUDIATE</b>	<b>713</b>	<b>100</b>	<b>713</b>	<b>100</b>
<b>ZONA de LOCUINTE INDIVIDUALE</b>	<b>713</b>	<b>100</b>	<b>713</b>	<b>100</b>
CONSTRUCTII	-	-	213.82	30.00
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	144.25	20.23
ZONA VERDE	-	-	354.93	49.77

## 5. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza conformarea in teren a unei locuinte cu regim de inaltime (S+P). Locuinta propusa se va amplasa izolat, retrasa la 3.50m fata de limita de proprietate la strada Orizont 8.

## 6. ANEXE

**INTOCMIT**  
**ARH. LAURA BAURDA**