

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**

▪ **NR. PROIECT**

02-24

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA CARPENULUI, NR 10

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

HIRLEA ANA MARIA IONELA

▪ **PROIECTANT GENERAL**

SC RED ARTTECH SRL

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

IANUARIE 2024

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a treia locuinte pe parcela, cu regim de inaltime (P+1). Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 64.94m fata de locuinta existenta (100564-C1), respectiv 6.98m fata de limita de proprietate din Nord.

Zona studiata conform PUG, se afla in UTR=MA3 zoana mixta. Pe teren mai exista conform CF, sapte constructii avand functiunea de locuinte (100564-C1, 100564-C2), respectiv anexe (100564-C3, 100564-C4, 100564-C5, 100564-C6, 100564-C7).

Accesul propus se face prin crearea unui culoar de servitute pe CF 119346 (care apartine aceluasi beneficiar), din strada Dianeii al carei profil ramane neschimbat, conform documentatiilor urbanistice aprobate anterior (PUZ_94).

Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la latura de nord (acces pe proprietate). Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 0.6m respectiv 3m, respectand situatia existenta in teren.

Constructia propusa prin aceasta documentatie, va fi amplasata in limita edificabilului si cu respectarea RLU al PUG aprobat.

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 70% si coeficientul de utilizare a terenului 2.00.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de sud-vest, are suprafata totala de 2148mp, situat in zona construabila MA3.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : MA3 zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Terenul se afla in partea de sud-vest 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, PUZ_94.

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 de sud-vest 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. Carpenului.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Strada Carpenului, la Sud
- Proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea HIRLEA ANA-MARIA-IONELA, CANIJA TUDOR-LAURENTIU-IOAN, CANIJA ANA, CANIJA ILIE-IOAN, conform CF 100564 si are suprafata de 2148 mp.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren mai exista conform CF, sapte constructii avand functiunea de locuinte (100564-C1, 100564-C2), respectiv anexe (100564-C3, 100564-C4, 100564-C5, 100564-C6, 100564-C7).

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR: MA3 zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

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

Terenul studiat se afla in proprietatea HIRLEA ANA-MARIA-IONELA, CANIJA TUDOR-LAURENTIU-IOAN, CANIJA ANA, CANIJA ILIE-IOAN, conform CF 100564 si are suprafata de 2148 mp.

POT ex. =17.85%, CUT ex. = 0.19

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 evidentiate 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 freatice 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 adincimi 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 $ag = 0.10g$ (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+M.

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 documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a treia locuinte pe parcela, cu regim de inaltime (P+1). Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 64.94m fata de locuinta existenta (100564-C1), respectiv 6.98m fata de limita de proprietate din Nord.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a celei de a treia locuinte pe parcela, cu regim de inaltime (P+1). Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 64.94m fata de locuinta existenta (100564-C1), respectiv 6.98m fata de limita de proprietate din Nord.

Zona studiata conform PUG, se afla in UTR=MA3 zoana mixta. Pe teren mai exista conform CF, sapte constructii avand functiunea de locuinte (100564-C1, 100564-C2), respectiv anexe (100564-C3, 100564-C4, 100564-C5, 100564-C6, 100564-C7).

Accesul propus se face prin crearea unui culoar de servitute pe CF 119346 (care apartine aceluiasi beneficiar), din strada Dianeii al carei profil ramane neschimbat, conform documentatiilor urbanistice aprobate anterior (PUZ_94).

Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la latura de nord (acces pe proprietate). Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 0.6m respectiv 3m, respectand situatia existenta in teren.

Constructia propusa prin aceasta documentatie, va fi amplasata in limita edificabilului si cu respectarea RLU al PUG aprobat.

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 70% si coeficientul de utilizare a terenului 2.00.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, in partea de sud-vest, are suprafata totala de 2148mp, situat in zona construabila MA3.

Funcțiunea dominantă : MA3 zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual.

Funcțiuni complementare admise : servicii aferente funcțiunii mixte MA3 (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte funcțiuni reglementate : Zona cailor de comunicare rutiera

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $Sc_{ex}=383.5$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{ex}=401.7$ mp

Suprafata construita $Sc_{totala}=537.5$ mp

Suprafata desfasurata $Sd_{totala}=709.7$ mp

Hmax= 10m

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

Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 64.94m fata de locuinta existenta (100564-C1), respectiv 6.98m fata de limita de proprietate din Nord.

Accesul propus se face prin crearea unui culoar de servitute pe CF 119346 (care apartine aceluiasi beneficiar), din strada Dianeii al carei profil ramane neschimbat, conform documentatiilor urbanistice aprobate anterior (PUZ_94).

Retragerile fata de aliniament vor fi de 5m la latura de nord (acces pe proprietate). Restrictia de construire fata de limitele laterale ale parcelelor va fi 0.6m respectiv 3m, respectand situatia existenta in teren.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor constructii și armonizarea cu cele existente mentinute

Pe teren mai exista conform CF, sapte constructii avand funcțiunea de locuinte (100564-C1, 100564-C2), respectiv anexe (100564-C3, 100564-C4, 100564-C5, 100564-C6, 100564-C7).

Construcțiile invecinate au funcțiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul

4.7. Modalitati de organizare și rezolvare a circulației carosabile pietonale

Organizarea circulației rutiere

Se pastreaza profilul strazilor Carpenului și Dianeii dezvoltate conform documentatiilor urbanistice anterioare.

Organizarea circulației pietonale

Accesul se face din strada Dianeii prin crearea unui culoar de servitute pe CF 119346 (care apartine aceluiasi beneficiar), iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului (CF 100564).

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 10.00m si un procent de ocupare al terenului de maxim 70%.

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

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirii 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 si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel incat sa fie minim un pom la 50mp.

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 si se vor mentine sau planta arbori sau pomi fructiferi, astfel incat sa fie minim un pom la 50mp.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Se pastreaza profilul strazii Carpenului si Dianei dezvoltate conform documentatiilor urbanistice anterioare.

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 P+1

Regimul de aliniere a constructiilor: Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 64.94m fata de locuinta existenta (100564-C1), respectiv 6.98m fata de limita de proprietate din Nord.

POT max. admis =70%, CUT max.admis = 2.00

POT =25.02%, CUT = 0.33

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.33

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**

Racordarea la reseaua existenta in zona

- **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 = 70,00%

C.U.T. Maxim = 2.00

P.O.T. = 25.02%

C.U.T. = 0.33

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	2148	100	2148	100
ZONA de LOCUINTE – L3A	2148	100	2148	100
CONSTRUCTII	383.5	17.85	537.5	25.02
ALEI PIETONALE SI PARCARI	192.52	8.96	418	19.46
ZONA VERDE	1571.98	73.19	1192.5	55.52

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 a treia locuinta pe parcela, cu regim de inaltime (P+1). Locuinta propusa se va amplasa izolat, la o distanta de 64.94m fata de locuinta existenta (100564-C1), respectiv 6.98m fata de limita de proprietate din Nord.

6. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA