

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA,
BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE



Titularul și beneficiarul investiției:
Napău Virgil

ALBA IULIA,
MARTIE 2024

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu
*ELABORARE PUD si DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA,
ANEXE GOSPODARESTI, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE*

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Strada Făgăraș, nr. 18
CF 115817

BENEFICIAR: Napău Virgil

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
– realizat conform Ordinului GM 009 - 2000

SPECIALITATEA: Urbanism

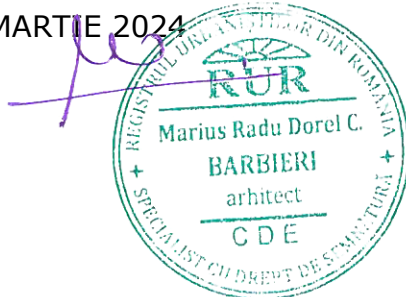
PROIECTANT GENERAL: S.C. GENERAL CONCEPT STUDIO S.R.L.
str. Vârtop, nr. 2A, Alba Iulia, jud. Alba

PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
str. Traian, Nr. 17A, Alba Iulia, jud. Alba

urb. Marius Barbieri

NUMĂR PROIECT: 3 / 2024

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2024



BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

U1. Plan de Încadrare în zonă 1:2000

U2. Încadrare în PUG 1:5000

U3. Situația existentă 1:250

U4. Reglementări urbanistice 1:250

U5. Posibilitate de mobilare urbanistică 1:250

U6. Proprietatea terenurilor 1:250

U7. Rețele tehnico edilitare 1:250

U8. Profil Stradal 1:50

U9. Analiză Foto

U10. Panou Consultarea Populației



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: „ELABORARE PUD si DTAC PENTRU LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPOARESTI, BAZIN VIDANJABIL SI IMPREJMUIRE”

Inițiator: NAPĂU VIRGIL

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L. cu sediul în Municipiul Alba-Iulia, str. Traian, nr. 17A, județul Alba, autorizația nr. J01/567/2005

Data elaborării: MARTIE 2024

Obiectul lucrării:

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1439 din 14.09.2023, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, are obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea celei de-a doua locuinta pe parcela și împrejmuire teren în municipiul Alba Iulia, Făgăraș, nr. 18.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Terenul studiat prin P.U.D. (1026 mp) este situat conform P.U.G. Municipiul Alba Iulia aprobat în mun Alba Iulia, str. Făgăraș nr. 18, județul Alba și are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: – proprietate privată-(CF IE 120126)
- la sud: – domeniul public –(CF IE 113823–str. Făgăraș)
- la est: – proprietate privată-(CF IE 115816)
- la vest: – domeniul public, intersecția a 3 drumuri: Str. Făgăraș, Str. Mogoș, Str. Poiana Narciselor

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1026 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Făgăraș, Nr. 18, zona L (zona locuințelor individuale și semicolective cu înălțime maximă P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit conform P.U.Z. aprobat PUZ 53), cu scopul de a realiza o locuinta pe parcela cu regim de inaltime Parter (Sp+P+E).

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „arabil” – 1026 mp, conform extrasului C.F. nr. 115817, nr. cad. 115817.

Accesul pe parcela studiată se realizează din strada Făgăraș.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unei locuinte pe parcela cu regim de înălțime **Subsol partial + Parter + Etaj**, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. Construcția propusă respectă tipologia de construire specifică zonei de podiș. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică și medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

A. Regimul juridic

- Identificare imobil: Plan de situație, Plan de încadrare în zonă, extras CF. nr. 115817, nr. cad. 115817;
- Imobil: teren în suprafața măsurată de 1026 mp, situat conform planului de situație în intravilanul localității Alba Iulia;
- Drept de proprietate: Napău Virgil- Întabulare drept de proprietate cu titlu cumpărare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conf. Extras de CF;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora

B. Regimul economic

Folosința actuală: arabil – 1026 mp;

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism : conf. PUG aprobat , UTR= L - zona de locuințe individuale și semicolective cu înălțime maximă P+1+M, situate în afara arilor protejate, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;

Utilizări admise: locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

Utilizări admise:

- Locuințe;
- Spații comerciale;
- Spații de învățământ;
- Ateliere manufacturiere;

Utilizări admise cu condiții:

- Anexe gospodărești, garaje și/ sau depozite de lemne ;

Utilizări interzise:

- Activități generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor și aerului;
- Activități industriale;
- Activități generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- Activități ce necesită un volum de transport de peste 50mc/ săptămână;

C. Regimul tehnic

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurilor adiacent – la strada Făgăraș.

Caracteristici ale parcelelor:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Pe un lot se poate autoriza construcția de locuințe. În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat. Față de acest aliniament clădirile vor fi amplasate retrase cu 3,00m. Conform PUZ. Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, respectându-se prevederile Codului Civil.

Vederea directă, ferestrele nu vor fi amplasate direct către alt vecin decât dacă este asigurată o distanță de 2m în axul geamului.

Circulații si accese:

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice. În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice. Accesele pietonale se vor prevedea la toate locuințele, iar împreună cu ele se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor:

L – cu următoarea condiționare:

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin două locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor:

Înălțimea de maxim 7,00m la streșină față de CTS local, dar nu mai mult de +6,00m față de cota 0,00 a construcției (cota parter propus). Înălțimea maximă de 12,00m față de CTS local (+11,00m față de cota 0,00 = cota parter propus). Regimul de înălțime permis este de P+1+M, aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Aspectul exterior al cladirilor:

Cu următoarele condiționări:

- aspectul cladirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală.

Imprejmuiri:

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

Imprejmuirea spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.10 metri din care un soclu opac de 0.70 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G.;

Destinația imobilului conform PUG aprobat, a municipiului Alba Iulia imobilul este situat zona L (zona de locuințe cu înălțime maximă P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit). Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă în vederea definirii, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea celei de-a doua locuințe pe parcelă și împrejmuire teren, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- integrarea locuinței pe parcelă, cu respectarea reglementărilor din P.U.G aflate în vigoare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 1026 mp care nu conține nici o locuință. Amplasamentul studiat este situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Făgăraș, nr. 18. Accesul la parcelă se face din str. Făgăraș. Acesta se află o distanță de aproximativ 5 km de Primăria Municipiului Alba Iulia, distanță măsurată pe partea carosabilă.

3.2. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Terenul în suprafață de 1026 mp, are o formă aproximativ trapezoidală cu o adâncime maximă de 24,89 ml și cu următoarele dimensiuni:

- 73,87 ml – la nord
- 24,89 ml – la est
- 77,41 ml – la sud
- 2,64 ml – la vest

Investiția propusă se compune din construirea primei locuințe pe parcelă cu regim de înălțime Sp+P+m. Aceasta va ocupa o suprafață de SC=96,80 mp.

Vecinătățile terenului studiat

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: – proprietate privată–CF IE 120126 ;
- la sud: – domeniul public–CF IE 113823 –Str. Făgăraș;
- la est: – proprietate privată–CF IE 115816 ;
- la vest: – domeniul public, intersecția a 3 drumuri: Str. Făgăraș, Str. Mogoș, Str. Poiana Narciselor;

3.3. Suprafata de teren construită si suprafata de teren liber

Pe terenul studiat nu se regăsește în prezent nici o locuință. Așadar, din totalul de 1026 mp al parcelei, va rămâne o suprafață de 929 de mp de teren liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are puternice influențe urbanistice ea ne fiind foarte populată.

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar destructurat, ocupat preponderent cu locuințe individuale.

În ceea ce privește arhitectura zonei, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, o buna parte dintre acestea fiind locuințe de tip ardelenesc și extinderi ale acestora realizate în ultimii 10 ani.

3.5. Destinația clădirilor

Destinația clădirii este de locuință individuală.

Suprafețele utile ale încăperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

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

Parcela în suprafața de 1026 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a beneficiarului Napău Virgil.

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord și est iar pe laturile sud și vest învecinându-se cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu str. Făgăraș și intersecția străzilor Mogoș, Făgăraș și Poiana Narciselor.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Topografie

- Forma terenului prezentată în planul de situație, este una trapezoidală. Terenul este compus dintr-o parcelă înscrisă în cartea funciară prin CF 115817, nr. topo/cadastral CAD 115817, arabil în suprafață de 1026 mp.
- Din punct de vedere topografic terenul prezintă o ușoară declivitate pe direcția vest - est.

Clima

- Clima localității Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continental.

Geologie și seismicitate

- **Strat de fundare:** Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fină, constituite local din: argile prafosă și/sau nisipuri argiloase, cafenii-galbei la brun-cenusii, plastic consistente.
- **Adâncimea de fundare:** - Se va stabili de către proiectantul de rezistență, din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de minimum 0.90-1.00m de la nivelul Ts/Tn actual; cu realizarea simultană a adâncimii

de frundare minima-constructiva, de cca 0.40-0.50m, sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol..

- **Capacitatea portanta:** - Se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adancimi de fundare $D = 2.00\text{m}$): $P_{conv.} = 270 \text{ kPa}$. [Proiectantul structurist urmand a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv, 2.00m (pentru presiunea conventionala) si verificarile la starile limita de capacitate portanta, pe care le considera necesare (conform NP 112-14)].

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

Nu este cazul.

3.9. Hidrografia si hidrogeologia amplasamentului

Cel mai important curs de apa din zona este raul MURES care, impreuna cu raurile AMPOI si SEBES (Alba Iulia se considera a fi un nod hidrografic) si cu o serie de alti tributari locali de rang inferior (vai minore) dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent torential.

In zona amplasamentului [zona de lunca/albie majora comuna raurilor Mures si Ampoi], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, la contactul cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi relativ mici, de cca 3.00-5.00m de la nivelul T_n actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton silsau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (sporadic s-au interceptat si ape cu agresivitate general acida si/sau sulfatica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu afecteaza si nici nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului in cauza si nici zonele sale cu regim de subsol/demisol; zonele in cauza se vor hidroizola contra apelor de infiltratie si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare .

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea:- In conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICA, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.1 \text{ g}$ (valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul de recurenta $IMR = 225$ de ani si

20 % probabilitate de depasire in 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control (perioadei de colt) a spectului de raspuns, pentru amplasamentul studiat este caracteristica valoarea $T_c = 0.7 \text{ sec}$.

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

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar existent, destructurat, cu parcele de forme variate, dispuse perpendicular pe un sistem organic de circulații carosabile, generat de formele de relief din zonă, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire.

În ceea ce privește arhitectura zonei, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, o bună parte dintre acestea fiind locuințe de tip ardelenesc și extinderi ale acestora realizate în ultimii 10 ani.

Regimul de înălțime preponderent în zonă este de P și P+M / P+1.

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua publică existentă în zonă respectiv din str. Făgăraș

Canalizarea

Apele uzate menajere provenite din construcția propusă vor fi descărcate la un bazin videnjabil.

Încălzirea

Încălzirea în corpul de construcție cu funcțiunea de locuință se va realiza prin intermediul unei pompe de căldură alimentată de la rețeaua de distribuție electrică existentă în zonă iar ca și sursă alternativă se vor propune panouri fotovoltaice .

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, respectiv din Str. Făgăraș.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșare la rețeaua publică respectiv din str. Făgăraș.

Telecomunicații

Zona este racordată la rețeaua de telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru „ELABORARE PUD și DTAC PENTRU LOCUINȚA FAMILIALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI, BAZIN VIDANJABIL ȘI IMPREJMUIRE”, cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Făgăraș, nr. 18, s-a realizat la cererea beneficiarului NAPAU VIRGIL, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem:

- Construirea primei locuințe pe parcelă, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție. Prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea clădirii.

- Noul obiectiv – locuința familială, va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – DTAC.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1026 mp, situat în localitatea Alba Iulia, str. Făgăraș, nr. 18, județul Alba.

Accesul în incintă se realizează din strada Făgăraș prin intermediul unei platforme de acces carosabil și pietonal care comunică cu clădirea propusă.

Incinta va fi betonată sau dalată pe zona de acces auto și pietonal și pe zona de parcare iar în zonele adiacente se va amenaja spațiu verde. Incinta va fi betonată pe zona de acces, pe zona de parcare, și pe zona de amplasare a clădirii. Parcarea va conține un număr de 2 locuri pentru parcare autoturismelor.

Pe lot se va amplasa un corp de clădire care va avea funcțiunea de locuință familială. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști, alei pietonale ocazional carosabile și alte amenajări.

Accesul principal la fiecare locuință existentă și propusă se va realiza din interiorul incintei prin fațada vestică a clădirii, la nivelul parterului printr-o zonă special amenajată, în acest sens.

Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil, a Certificatului de Urbanism și a normelor PSI în vigoare.

Amplasarea corpului de clădire în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea: U5 – „POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ” atașată documentației.

Propunerile de amenajare peisajeră și volumetria corpului de arhitectură propus nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

Construcția propusă cu destinația de locuință va avea o suprafață construită de aproximativ 96,80 mp și o suprafață desfășurată de 236,30 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)

Noua construcție va avea o volumetrie simplă, cu accente discrete în fațade.

Distanța dintre construcția propusă față de construcțiile de pe loturile vecine:

- 17,69 m față de cea mai apropiată clădire la est – proprietate privată
- Nu există alte clădiri în apropierea parcelei studiate.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza din Str. Făgăraș.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se vor putea realiza din Str. Făgăraș prin zona de platforma auto.

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

Construcția propusă respectă tipologia de construire specifică zonei de podiș și arhitectura locală.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu există clădiri existente.

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

Având în vedere poziția parcelei, și deschiderea acesteia la strada Făgăraș se propune ca accesul pietonal și carosabil să se realizeze din Str. Făgăraș. Accesul în clădire se va realiza de pe fațata vestică, prin intermediul unei alei auto și pietonale amenajată pentru realizarea accesului în locuință.

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

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă cu densitate scăzută și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural.

Terenul are o pantă medie cu diferențe de nivel, acestea având direcția de la vest spre est astfel, totuși construcția propusă nu va trebui să adopte o structură care se adapteze dificil la panta terenului.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 595,95 mp de spații verzi care să deservească parcelei cu CF 116091 și care vor reprezenta aproximativ 58,08 % din suprafața totală a parcelei.

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

Nu este cazul

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă. Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, constând într-o clădire cu funcțiunea de locuire. Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate către bazinul ecologic vidanjabil.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**.

Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă destinată **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate conform normelor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare. Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona.

Este necesar ca spațiile exterioare semi-publique să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

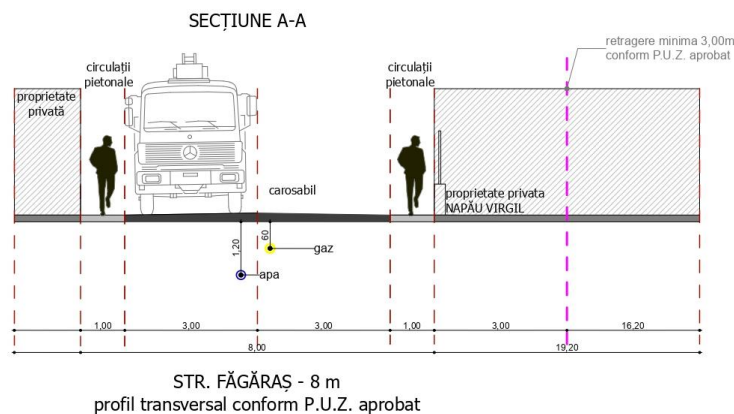
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 58,08% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispuși pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor realiza conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

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

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- la 7,65 m față de limita de sud a parcelei
- la 0,60 m față de limita de nord a parcelei
- la 46,52 m față de limita de vest a parcelei
- la 4,00 m față de limita de est a parcelei.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Înălțimea construcției propuse:

- Regimul de înălțime propus: **Sp+P+M.**
-

Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. propus prin P.U.D. = 9,43%
- P.O.T. maxim admis prin P.U.G. = 30 %

Coeficientul de utilizare al terenului:

- C.U.T. propus prin P.U.D. = 0,23
- C.U.T. maxim admis prin P.U.G. = 0,80

4.17. Bilant territorial

Amprenta la sol a construcției propuse:	96,80 mp - 9,44%
Spațiu verde și amenajări conexe:	595,95 mp - 58,08%
Alei carosabile	58,75 mp - 5,73
Alei pietonale amenajate:	53,75 mp - 5,23%
Parcaje în incintă:	25,00 mp - 2,43%
P.O.T. = 9,43%	C.U.T. = 0,23

4.18. Asigurarea utilitatilor(surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la extinderea rețelei publice respectiv din str. Făgăraș.

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descărcate la bazinul ecologic vidanjabil propus.

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea în corpul de construcție cu funcțiunea de locuință se va realiza prin intermediul unei pompe de căldură alimentată de la rețeaua de distribuție electrică existentă în zona iar ca și sursă alternativă se vor propune panouri fotovoltaice .

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Făgăraș.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșare la rețeaua publică respectiv din str. Făgăraș.

Salubritate:

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, beneficiarul ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

5. CONCLUZII

Prin P.U.D. se dorește construirea a celei de a doua locuință pe aceeași parcelă, ce va avea regimul de înălțime Sp+P+M și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale și auto, și spații verzi amenajate minimal, cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcție, având în vedere integrarea acesteia în zona studiată.

Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a confortului prin realizare de construcții noi cu materiale noi și tehnologii de funcționare noi.

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.



Întocmit,
arh. Florin Ciorgovean

verificat,
arh. Barbieri Marius

