

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: ELABORARE D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 6 UNITATI DE LOCUIT IN BAZA UNUI P.U.D. CONFORM REGULAMENT LOCAL APROBAT CU HCL 451 / 2021

ADRESA: JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. MĂRĂȘEȘTI, NR. 29

BENEFICIAR: GOLCEA GABRIEL-MIHAI
GOLCEA MONICA
MANOLESCU VIRGINIA

NUMAR PROIECT: JOY.86 / 2024

FAZA PROIECT: P.U.D.

PROIECTANT GENERAL: S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.



COLECTIV DE ELABORARE:

arh. urb. Marius OPRUTA

arh. Mihai JOLDES

arh. Raluca BUTA



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE

TITLU PLANSĂ	NR. PLANSĂ	SCARA
PLAN DE INCADRARE	U.1	1:5.000
SITUATIA EXISTENTA	U.2	1:200
REGLEMENTARI URBANISTICE	U.3	1:200
REGLEMENTARI EDILITARE	U.4	1:200
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	U.5	1:200
MOBILARE URBANISTICA	U.6	1:200
SIMULARI GRAFICE	U.7	-

Întocmit:

arh. Raluca BUTA



MEMORIU JUSTIFICATIV

Observație: *Prezentul memoriu justificativ a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI:

ELABORARE DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 6 UNITATI DE LOCUIT IN BAZA UNUI PUD CONFORM REGULAMENT LOCAL APROBAT CU HCL 451 / 2021

BENEFICIAR: GOLCEA GABRIEL-MIHAI
GOLCEA MONICA
MANOLESCU VIRGINIA

PROIECTANT: S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.

AMPLASAMENT: JUD. ALBA, MUN. ALBA IULIA, STR. MĂRĂȘEȘTI, NR 29

DATA ELABORARII: MAI 2024

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 486 din 01.04.2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA și a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune construirea unei locuințe semicolective cu 6 unități de locuit, având regimul de înălțime P+1+M.

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus :

Intravilan municipiul Alba Iulia, zona centru.

Terenul studiat are categoria de folosință de: curți construcții + arabil, având suprafața de 1100mp.

Sunt respectate prevederile urbanistice din zonă referitoare la amplasarea construcției în proprietate.

Accesul se va face din Strada Mărășești.

Destinația conform PUG : UTR = L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI, IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT, SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

VECINATATI :

SUD: domeniu public: strada MĂRĂȘEȘTI

NORD: proprietate privată: strada Gh. Doja, nr.60, CF 81270 + str. Gh. Doja, nr.62

EST: proprietate privată, nr. strada Mărășești, nr.31, CF nr.115605

VEST: proprietate privată: strada Mărășești nr.27, CF 73622

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizată :

Nu este cazul.

2.1.3. Prescripțiile si reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Destinația conform PUG : UTR = UTR L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI, IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT, SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,2

H max admis = P+1+M

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelări.

CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :

Accesul se va face din Strada Mărășești, strada cu profil de 13,60 m in zona studiata (drum asfaltat).

S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului.

3.2 Suprafața ocupata, limite si vecinătăți :

Terenul studiat este liber de construcții si este in suprafața de 1100 mp, având ca vecinătăți :

SUD: domeniu public: strada MĂRĂȘEȘTI

NORD: proprietate privată: strada Gh. Doja, nr.60, CF 81270 + str. Gh. Doja, nr.62

EST: proprietate privată, nr. strada Mărășești, nr.31, CF nr.115605

VEST: proprietate privată: strada Mărășești nr.27, CF 73622

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

Terenul studiat este liber de construcții

Suprafața teren liber = 1100 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Este predominant o zonă de locuințe individuale izolate si anexe. Construcțiile au regim de înălțime cuprins intre P, P+M si P+1E.

3.5 Destinația admisă a clădirilor propuse în zona:

În zona = locuințe individuale și anexe aferente.

UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești — bucătărie de vara, garaje, sere, piscine, chioșcuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În zona: Predominant proprietate particulară a persoanelor fizice.

Imobilul aflat în studiu este în proprietate privată a persoanelor fizice: GOLCEA GABRIEL-MIHAI, GOLCEA MONICA, MANOLESCU VIRGINIA, conf. Extras CF : 91894

S TEREN: 1100 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic

Urmează să se realizeze Studiul Geotehnic.

3.8 Accidente de teren

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conf. Studiu Geo.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $ag=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec.

3.11 Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc)

Fondul construit (locuințe individuale) existent cuprinde clădiri având regim de înălțime P, P+M, P+1, construcții așezate neretrase față de aliniament.

Structura acestora este realizată din zidărie portantă, prezentând-se într-o stare generală foarte bună.

3.12 Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de branșamente la utilitățile de care dispune strada:

- rețea energie electrică;
- rețea de apă și canalizare;
- rețea gaze naturale;

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE**4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :**

SE PROPUNE: Construirea unei locuințe semicolective cu 6 unități de locuit (apartamente), cu accese individuale. Regim de înălțime va fi P+1+M.

Prezentul PUD este condiționat de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare.

Accesul se va face din Strada Mărășești, strada cu profil de 13,60 m in zona adiacenta terenului studiat.

IMOBIL PROPUȘ

Numar niveluri: P+1E+M

Hmax cornisa =+ 6,40 fata de CTN, CTS

Hmax coama = + 10,50 fata de CTN, CTS

Amprenta la sol a imobilului propus este 270.7 mp.

Suprafața construită desfășurată este de aproximativ 678.4 mp.

POT propus = 24.61 %

(POT maxim admis = 40%)

CUT propus = 0,62

(CUT maxim P+1+M admis = 1.2)

In incinta se mai **propun:**

- un total de 11 locuri de parcare, câte 2 locuri pentru 4 apartamente ce depășesc suprafața utilă de 66mp, câte 1 loc pentru celelalte 2 apartament, plus 1 loc pentru vizitatori.
- alee pietonala pentru acces la intrările in clădire;
- alee carosabilă pentru acces la parcare;
- loc de joacă amenajat;
- spațiu verde amenajat cu arbori și arbuști;
- platformă cu containere pentru colectare selectivă deșeuri.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea si conformarea construcțiilor

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiată: L3A – subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri, in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate.

Funcțional obiectivul propus se încadrează în prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, menționând-se utilizările permise, respectiv:

- locuință semicolectivă
- regim de înălțime P+1+M
- POT max. Adm. = 40%

Imobilul se amplasează în retragere fata de limitele laterale de proprietate respectând reglementările urbanistice ale UTR-ului din care amplasamentul face parte.

Terenul studiat este in suprafața de 1100 mp si are ca vecinătăți:

SUD: domeniu public: strada MĂRĂȘEȘTI

NORD: proprietăți private: strada Gh. Doja, nr.60, CF 81270 + str. Gh. Doja, nr.62

EST: proprietate privată: strada Mărășești, nr.31, CF nr.115605

VEST: proprietate privată: strada Mărășești, nr.27, CF 73622

Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

SUD (aliniament): 0,00 m

NORD: 33,20 m

EST: 3,20 m

VEST: 3,51 m

4.3 - Capacitatea, suprafață desfășurată

S totala teren = 1100 mp

S construita propusă (locuință semicolectivă) = 270,7 mp

S desfășurată propusă = 678,4 mp

Număr total de locuitori = circa 16

S spații verzi amenajate = 327.10 mp

Parcaje auto: 11 locuri de parcare amenajate la sol.

Parcări biciclete: 6 locuri pe grilaj în spațiul verde

Punct gospodăresc = 1.

POT propus = 24.84 %

CUT propus = 0,62

	PROPUS	EXISTENT
S TEREN	1100.00	1100.00
S CONSTRUITA PARTER (calcul POT, conform L 350)	273.20	0.00
S CONSTRUITA ETAJ	273.20	0.00
S CONSTRUITA MANSARDA	130.30	0.00
S DESFASURATA CUT (calcul CUT, conform L 350)	676.70	0.00
POT	24.84	0.000
CUT	0.62	0.00
H max coama	6.40	-
H max	10.50	-

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

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți.

Distanțele minime ale construcției propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

SUD (aliniament): 0,00 m

NORD: 33,20 m

EST: 3,20 m

VEST: 3,51 m

Distanțele minime ale construcției propuse, față de construcțiile învecinate, sunt după cum urmează:

NORD (anexele locuințelor de pe strada Gh. Doja): peste 70,00 m (aprox. 72m și 73m)

SUD (aliniament): 0.00 m

EST (locuință + anexă de pe strada Mărășești): 7.85 m (față de locuință) și 5.97 m (față de anexă)

VEST (locuință + anexă de pe strada Mărășești): 9.20 m (față de locuință) și 3.85 m (față de anexă)

Accesul pietonal și carosabil se va face din Strada Mărășești.

Accesul carosabil se face direct din stradă, către locurile de parcare amplasate în partea de nord a construcției.

Utilajele de stingere a incendiilor au acces direct din strada Mărășești, pe accesul carosabil.

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

Construcția propusă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect bun din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate, dar în același timp să exprime funcțiunea de locuire semicolectivă.

.Clădirea propusă având regim de înălțime P+1+M, și înălțimea la cornișă mai puțin de 7m, se încadrează armonios în contextul existent alcătuit din construcții P, P+1, P+M.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente :

Nu este cazul.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și carosabil se va face din Strada Mărășești, strada cu profil de 13,60 m în zona studiată.

Accesul carosabil se va face direct din stradă, către locurile de parcare amplasate în partea de nord de construcție.

În interiorul parcelei se va amenaja un loc de joacă pentru copii și o platformă pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Pe parcela studiată nu există arbori.

Suprafață spații verzi amenajate = 327.10 mp.

Se vor amenaja spațiile verzi în interiorul incintei studiate prin plantații joase (iarbă, flori, arbuști) și 5 arbori, obținându-se un coeficient de 29.78% pentru spații verzi.

Se estimează un număr aproximativ de 16 locuitori.

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

Nu este cazul.

4.10 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Funcțiunea de locuire nu este producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12 Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor amenaja spatii verzi decorative pe parcela – arbuști ornamentali pereni, vegetație joasă si se vor planta 5 arbori.

După terminarea lucrărilor de șantier terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zona de depozitare autorizată si împrăștierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si păstrat in timpul executiei.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Accesul se va face din Strada Mărășești, strada cu profil de 13.30 m. Se menține aliniamentul.

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticala

Pământul in surplus rezultat din săpături va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

4.15 Regimul de construire (aliniera si înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- aliniament: obiectivul se va amplasa in perimetrul proprietății conform planșei de reglementari urbanistice si posibilități de mobilare urbanistica.

- înălțimea construcțiilor:

Număr niveluri: P+1+M

Hmax cornisa = + 6.40 fata de CTN, CTS

Hmax coama = + 10.50 fata de CTN, CTS

POT propus = S construita / S teren = 24.84%

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = S Desfășurată / S teren = 0.62

4.17 Asigurarea utilităților (surse , rețele , racorduri)

Construcția propusa se va bransa la rețelele de apă, canalizare gaze naturale și electricitate existente pe strada.

4.18 Bilanț teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL	PROPUS MP	%	EXISTENT MP	%
S TEREN	1100.00	100	1100.00	100
CONSTRUCTIE PROPUSA	273.20	24.84	0.00	0.00
CIRCULATII CAROSABILE	380.10	34.55	0.00	0.00
SPATIU DE JOACA	42.00	3.82	0.00	0.00
CIRCULATII PIETONALE	77.60	7.05	0.00	0.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	327.10	29.74	1100.00	100.00

Cap. 5.CONCLUZII

Prezentul PUD relevă compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creează servituți pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

Obiectivul propus spre realizare este: construirea unei locuințe semicolective cu regim de înălțime P+1+M, realizare acces auto si alei pietonale, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Construcția nou propusa va fi realizata pe o structura alcătuita din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu si beton armat, structura de zidărie portanta / cadre beton, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare metalica.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate si pluvialele in incinta.

Nu constituie factor poluant.

REGIMUL DE CONSTRUIRE - condițiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

Observație: Prezentul memoriu a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Întocmit:

arh. Raluca BUTA



Verificat:

arh.urb. Marius OPRUTA

arh. Mihai JOLDES

