

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE D.T.A.C. PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA

MEMORIU TEHNIC + RLU

BENEFICIAR

SABAU MARCEL MARIUS

ADRESA AMPLASAMENT

mun. Alba Iulia, str. Dimitrie Cantemir, nr.15 A, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. LIST STAR S.R.L.

COLABORATOR

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DATA

03.2024

CUPRINS – PARTEA SCRISĂ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Obiectul lucrării
 - 1.3.1. Solicitari ale temei program
 - 1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata
- 1.4. Obiective
- 1.5. Cadrul legal

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.
- 2.2. Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.
- 2.3. Concluzii

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Încadrare în localitate
- 3.2. Evoluția, caracterul și aspectul arhitectural urbanistic al zonei
- 3.3. Situația juridică a terenului
- 3.4. Accesibilitatea la caile de comunicație
- 3.5. Analiza funcțională și a fondului construit
- 3.6. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
- 3.7. Echipare edilitară existentă
- 3.8. Probleme de mediu
- 3.9. Concluzii

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ/REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiective noi propuse prin tema program
- 4.2. Funcționalitatea urbanistică:
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:
- 4.5. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.7. Principii, soluții și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural
- 4.8. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși
- 4.9. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

5. CONCLUZII

BORDEROU – PIESE DESENATE

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	U01
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	U02
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U03
4. PLAN MOBILARE URBANISTICĂ	U04
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U05
6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE	U06

ÎNTOCMIT,
urb. IVAȘCU BIANCA

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE D.T.A.C. PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA

NR. PROIECT: 37/ 2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUD (PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: MARTIE 2024

AMPLASAMENT: mun. Alba Iulia, str. Dimitrie Cantemir, nr.15 A, jud. Alba

BENEFICIAR: SABAU MARCEL MARIUS

Adresa de contact: Mun. Alba Iulia, jud. Alba, str. Dimitrie Cantemir, nr. 15A

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

1.2. Colectiv de elaborare

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. LIST STAR S.R.L.

COLABORATOR: S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

ŞEF PROIECT: arh. SPIRIDON CUREA

PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. SPIRIDON CUREA

URBANISM: arh. SPIRIDON CUREA

urb. BIANCA IVAŞCU

REDACTAT ŞI ÎNTOCMIT: urb. BIANCA IVAŞCU

1.3. Obiectul lucrării

Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu G M 009 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „*ELABORARE D.T.A.C. PENTRU LOCUINTA UNIFAMILIALA*”.

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă, în suprafață totală de 400 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 92014. Teren care, este intabulat cu drept de proprietate, dobândit prin hotărâre judecătorească, a persoanei fizice Sabău Marcel Marius.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul autorizării executării lucrărilor de construirea unei locuințe unifamiliale.

1.3.1. Solicitari ale temei program

Prin actualul PUD se dorește:

- autorizarea executării lucrărilor de construcții privind: locuință unifamilială

1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al Municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat prin *Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014*.

1.4. Obiective:

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor imobile și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- reglementarea staționării autovehiculelor;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea propunerilor
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în incintă și dezvoltarea unor relații funcționale;

- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea ce este menită să aducă plus-valoare.

1.5. Cadrul legal:

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele prevederi legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.
- Metodologie privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Proiect 222/ 2001 și Ghid de elaborare PUD - indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03.03.2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18.01.1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123/2007;
- Legea nr. 123 din 10.06.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;

- Ordinul nr. 34/N din 7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- H.G. nr. 1.076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G. nr. 1.739 din 6.12.2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

- H.G. nr. 445 din 08.04.2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- O.U.G. nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin *HCL nr. 158/2014* și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

2.2. Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiu geotehnic

2.3. Concluzii

- Regim juridic:

- imobilul este situat în intravilanul Mun. Alba Iulia
- localizat în zona de sit arheologic, de categoria A și un parcelar propus pentru LMI, conform PUG aprobat
- localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
- imobile aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice

- Reglementari urbanistice UTR:

→ In P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona se află în perimetrul intravilan construitibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona “**UTR L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate**”.

- folosință actuală: arabil

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află, în întregime, în intravilanul Mun. Alba Iulia, mai exact în zona centrală a acestuia, fiind ușor accesibil prin intermediul arterelor de circulație care sunt tangente zonei studiate, respectiv: la nord de str. Dimitrie Cantemir (stradă de cat. a IV-a, de folosință locală). Terenul face parte complet din zona de locuințe a Mun. Alba Iulia; fiind localizat în imediata vecinătate a unei căi de circulație de categoria III (str. Octavian Goga) – stradă colectoare, care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzi de legătură. Terenul studiat are suprafața măsurată de 400 mp conform datelor topografice existente și a Cărții Funciare existente. Acesta este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile, fiind, de asemenea, complet liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – domeniul public Mun. Alba Iulia – nr. CF. 107596 – Strada Dimitrie Cantemir
- la est - terenuri proprietate privată persoanelor fizice – nr. CF. 77617
- la sud - terenuri proprietate privată persoanelor fizice – nr. CF. 102633
- la vest - terenuri proprietate privată persoanelor fizice – nr. CF. 1117137

3.2. Evoluția, caracterul și aspectul arhitectural urbanistic al zonei

Terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 35 m liniari față de o stradă de legătură (str. Take Ionescu) și de aproximativ 110 m liniari față de Cetatea Alba Carolina. Țesutul construit din care face parte terenul este unul specific secolului XVIII – XIX unul caracteristic locuințelor individuale, cu un parcelar care nu iese din tipicul ardelenesc, reprezentat de parcele cu deschideri mici la stradă, dar adâncimi mari. Tendința este de conservare a țesutului actual, unde rar se regăsesc intervenții moderne, deci de aici derivă și necesitatea acestor tipuri de intervenții, pentru a susține modernizarea țesutului care este mult prea puțin pus în valoare din acest punct de vedere.

3.3. Situația juridică a terenului

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă: în suprafață totală de 400 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 92014; teren care este intabulat cu drept de proprietate a persoanei fizice SABAU MARCEL MARIUS; și are în prezent categoria de folosință „arabil”.

3.4. Accesibilitatea la caile de comunicație

În primul rând, terenul reglementat prin actualul P.U.D. este mărginit pe latura de nord de o cale de circulație, Str. Dimitrie Cantemir (stradă de cat. a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic redus), la care are deschidere directă și care face, mai departe, legătura cu o stradă colectoare de cat. a III-a (str: Octavian Goga - care preia fluxurile din zona funcțională și le redirecționează către o stradă de importanță majoră). Strada Dimitrie Cantemir se va respecta întocmai și menține în prezent conform formei actuale - aceasta având două benzi de circulație, cu o ampriză variabilă (în jur de 12 m), compusă din carosabil cu o deschidere de aproximativ 6 m, zone verzi sub formă de pastile de vegetație și trotuare pe ambele părți, fiecare având deschideri variabile cuprinse între 3 – 3,8 m. Din aceeași stradă se face și accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat PUD. Acestea fiind menționate, putem susține faptul că terenul reglementat prezintă o bună accesibilitate, fapt ce va fluidiza intens fluxurile atât auto cât și cele pietonale. Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată este deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz fiind deja prezentă, la câteva străzi depărtare, la o distanță de aproximativ 440 m liniari, ceea ce înseamnă că face parte din aria de deservire.

3.5. Analiza funcțională și a fondului construit

Din punct de vedere funcțional, zona este reglementată anterior prin PUG Mun. Alba Iulia ca subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate; așadar imobilul face parte dintr-un cartier de tip „dormitor”, liniștit, unde nu există inserții diferite dpdv funcțional decât locuirea. Zona este caracterizată de un fond construit tipic ardelenesc, de calitate relativ bună doar datorită faptului că este bine întreținut, căci este un fond construit vechi și foarte vechi. Morfologia țesutului urban este destul organică și omogenă, deoarece nu sunt prezente inserții noi care să iasă din tipar. Parcela care reprezintă obiectul PUD-ului actual este una de rândul doi.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor, acesta respectă reglementările regulamentului PUG Mun. Alba Iulia în vigoare, atingând cu precădere un maxim de parter plus un etaj și mansardă în anumite situații.

Tipologia de parcelar care se regăsește în cadrul spațiului studiat, este una specifică zonelor de locuire în Alba Iulia și a secolului XVIII – XIX, în care parcelele au suprafețe relativ mici, cu o deschidere mică la stradă, dar adâncimi mari.

3.6. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Imobilul beneficiază de elemente destul de prezente ale cadrului natural situate în imediata proximitate precum o fâșie verde generoasă care joacă rol de spațiu de petrecere a timpului liber (parcul Subcetate – care are caracter public), și spațiile verzi ample aferente Cetății Alba Carolina, care sunt amplasate în imediata vecinătate nord-estică a terenului reglementat. Este de menționat faptul că această fâșie verde „Subcetate” joacă rol de limită naturală de separare, între zona Cetății și restul fondului construit, reprezentând un mare plus din acest punct de vedere, deoarece deservește și zona reglementată.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost

publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, dar se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice de cat. A.

Terenul studiat este în pantă ușoară de la nord la sud.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

3.7. Echipare edilitară existentă

În prezent, având în vedere caracterul actual al zonei (de conservare a unui fond construit bine încheșat), zona studiată, împreună cu strada adiacentă (str. Dimitrie Cantemir), sunt complet racordate la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică), conform planșei desenate U6_Rețele tehnico-edilitare.

Au fost solicitate și obținute majoritatea avizelor din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

3.8. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului Mun. Alba Iulia cu particularități specifice microclimatului urban. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

3.9. Concluzii

Toate acestea fiind menționate, prin prezentul proiect se dorește rezolvarea minusurilor, a disfuncționalităților, „umplerea” golurilor, în egală măsură cât se dorește potențarea la maxim a avantajelor prezentate. Considerăm așadar că zona reglementată deține un potențial enorm din aceste puncte de vedere și prezintă o zonă de interes major pentru dezvoltarea coerentă a țesutului, care merită pus în valoare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ/REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi propuse prin tema program

Se propune:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Construirea unui corp de clădire (locuință); care va respecta în totalitate caracterul zonei;
- Realizarea unor alei pietonale menite să faciliteze fluența fluxurilor, cât și a parcajelor (supraterane = 2 parcări) în cadrul spațiilor din interiorul parcelei;
- Amenajarea spațiilor verzi din incintă, prin tratarea specială din punct de vedere peisagistic a acestora și asigurarea vegetației înalte obligatorii ;
- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel ridicat al locuirii în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate și moderne folosite;

Regimul de înălțime maxim propus al clădirii va fi de **S + P+1**, cu H max. la atic = 6,65 m față de cota +/- 00.00 a clădirii.

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Mun. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

4.2. Funcționalitatea urbanistică:

Etapă prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se va poziționa ulterior construcția (un singur corp de clădire, reprezentat de o locuință).

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Mun. Alba Iulia, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă de locuire. Iar asta se realizează menținându-se UTR-ul și zona funcțională exact așa cum este în prezent: funcțiunea de locuire și **UTR L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire insiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate**. Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane și se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei.

Corpul de clădire propusă va respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren conform CF = 400 mp**
- **Suprafața construită (SC) maximă aferentă prezentei documentații tehnice = 129.27 mp**
- **Suprafața construită desfășurată totală (SCD totală) = 367.53 mp**

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de configurare a spațiilor rămase libere după construcții - vor armoniza și vor ameliora calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei U3_Reglementări Urbanistice, iar proiectarea locuinței a ținut cont de următoarele procente: s-au propus în proporție de aproximativ 30% construcții, în proporție de 25% spații verzi, iar în proporție de 30% circulații auto, pietonale și parcări aferente.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a

hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii : spații verzi generoase (ocupând un sfert din suprafața totală a terenului), menite să ofere atât intimitate, să susțină biodiversitatea locală, să scadă atât gradul de poluare locală, cât și impactul vizual al clădirii propuse asupra vecinătăților.

4.5. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Mun. Alba Iulia aprobat 2014. S-a ținut cont așadar de:

- retragerile laterale (respectiv de 0,60 m pe latura de vest – față de linia de hotar conform art. 612 din Codul Civil; și de 3,00 m pe latura de est);
- retragerea posterioară, care în situația de față s-a stabilit în funcție de $H/2$, și care va fi de 3,325 m pe latura de sud;
- alinierea la stradă (pe latura de nord) cu o retragere de 22,09 m pe această latură față de stradă, deoarece parcela este una de rând doi, și s-a ajuns la această dimensiune prin realizarea unei retrageri de 5 m față următoarea limită paralelă cu alinierea la stradă.

Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit care se va contura în zonă, s-a propus un singur corp de clădire reprezentat de o locuință individuală.

Clădirea propusă având regim de înălțime de maxim S+P+1, se încadrează armonios în contextul arhitectural, urbanistic existent; deoarece propunerea va nu depăși, în punctul de înălțime maximal, registrul de înălțime deja existent în imediata vecinătate, și în plus, va contribui la asigurarea unei continuități a funcțiunii de locuire deja existente. Așadar, aceasta va respecta și se va supune tuturor regulilor stabilite prin RLU PUG Alba Iulia.

Nu se poate vorbi despre intervenții asupra clădirilor existente deoarece acestea nu sunt prezente în cazul de față.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

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

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor atât pietonale cât și auto, s-a optat pentru proiectarea unei alei pietonale cu deschideri variabile între 1,5 m și 4 m; dispusă de-a lungul porțiunii înguste a parcelei, alee care traversează longitudinal parcela, menită să faciliteze atât accesul principal către locuință, cât și către zona din spatele parcelei aferent terasei neacoperite. Terasa neacoperită va susține activitățile de loisir desfășurate în cadrul limitelor parcelei și va avea o suprafață de 35.905 mp. Aceste propuneri, se regăsesc în planșa U03_Reglementări urbanistice.

Deoarece s-a dorit o și mai bună fluidizare a traficului din zonă, s-a impus asigurarea unui număr de 2 parcaje auto, în partea de nord a parcelei, adiacent limitei de proprietate pe nord, loc din care se va realiza și accesul auto în incintă (din str. Dimitrie Cantemir).

4.7. Principii, soluții și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști de înălțimi medii și mari, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție generoasă de spațiu verde.

Spațiile verzi generoase sunt menite să ofere confort vizual/estetic și să ridice calitatea propunerii. Spațiile verzi dispuse perimetral limitelor parcelei studiate, vor avea importanță crescută deoarece vor crea, în primul rând, o zonă de „buffer” (perdea de vegetație) între construcții și clădirile aflate în imediata vecinătate a terenului și vor funcționa și ca protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

În acest sens se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 100 mp – care vor ocupa un minim de 25 % (**un sfert**) din suprafața totală a parcelei.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, pentru care s-a propus platformă specifică de depozitare selectivă.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală necesare, cu aplicabilitate local.

4.8. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcției: corpul de clădire (locuirea) se va amplasa retras de la strada principală de pe latura nord (str. Dimitrie Cantemir), conform planșei U3_ Regementări Urbanistice și a prevederilor menționate în RLU aferent PUG Alba Iulia;
- Împrejmuirea: se va menține așa cum există în prezent, însă de va moderniza;
- Regimul de înălțime propus al clădirii va fi de **S+P+1**, după cum urmează : se propune H max. la atic = 6,65 m, stabilită de la cota +/- 00.00 a clădirii
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG si RLU aferente.
- POT realizat = 32.3 %
- CUT realizat = 0,92

4.9. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În acest moment, parcela care a generat PUD, este racordată la toate rețelele edilitare prezente în zonă - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție) conform planșei desenate U6_Rețele tehnic-edilitare.

Remediarea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, organizate în cadrul unei platforme specifice, amplasate în cadrul parcelei studiate. Acest procedeu de colectare a deșeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

Bilanț teritorial P.U.D. LOCUINȚĂ				
UTR L3A				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	%	Suprafață (mp)	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE	400	100	400	100
Suprafața totală construită la sol (SC)	0	0	129.27	32.3
Circulații auto	0	0	0	0
Circulații pietonale	0	0	105.22	26.31
Platforme auto (parcări) supraterane	0	0	25.63	6.41
Platforme ecologice depozitare deșeuri	0	0	9.00	2.25
Zonă spații verzi	0	0	100.73	25.18
	POT maxim admis	40%	POT realizat	32.3%
	CUT maxim admis	1,2	CUT realizat	0,92

5. CONCLUZII

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

Consecințele realizării obiectivului propus :

- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat
- Asigurarea coerenței circulațiilor auto și pietonale în incintă și dezvoltarea unui sistem funcțional și eficient din acest punct de vedere.

Măsuri ce decurg din aprobarea PUD-ului

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- realizarea obiectivului de investiții

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

Punctul de vedere al elaboratorului: prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor de construcții privind construire locuință individuală, deoarece contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșiruirea toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia.

Întocmit:
urb. Bianca IVAȘCU