

PLAN URBANISTIC DE DETALIU**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Titularul si beneficiarul investitiei:

BLOCK HAUS OMOBILIARE prin BUCEA COSMIN CALIN

Alba Iulia,
august 2024**FIȘA PROIECTULUI****DENUMIREA LUCRĂRII:** Plan Urbanistic de Detaliu
"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI"**AMPLASAMENT:** Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Strada Daliei, nr. 1
CF 119463**BENEFICIAR:** BLOCK HAUS OMOBILIARE prin BUCEA COSMIN CALIN**FAZA DE PROIECTARE:** Plan Urbanistic de Detaliu
-realizat conform GM 009 - 2000**SPECIALITATEA:** Urbanism**PROIECTANT GENERAL:** S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.
str. Pinului, nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba**NUMĂR PROIECT:** 9 / 2024**DATA ELABORĂRII:** august 2024

BORDEROU**PIESE SCRISE :****FIȘA PROIECTULUI**

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

1. Plan de incadrare in zona.....	U.01
2. Plan de incadrare în PUG,/PUZ	U.02
3. Plan situația existentă 1:200.....	U.03
4. Reglementări urbanistice - 1:200.....	U.04
5. Reglementari urbanistice - mobilare 1:200.....	U.05
6. Plan rețele tehnico edilitare 1:200.....	U.06
7. Regimul juridic 1:200.....	U.07
8. Analiza foto 1.....	U.08

CUPRINS

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii

1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"

Initiator: BLOCK HAUS OMOBILIARE prin BUCEA COSMIN CALIN

Elaborator proiect: S.C CONCEPT ARKTECH S.R.L , cu sediul in Municipiul Alba Iulia, str. Pinului nr.12, judetul Alba;

Data elaborarii: august2024

Obiectul lucrarii:

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 900 din 05.06.2024, eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unui imobil de locuinte colective, in municipiul Alba Iulia, Daliei, nr. 1.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

2. Incadrare in zona

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate

Terenul pe care se doreste realizarea investiei este situat în intravilanul localitatii Alba Iulia, pe strada Daliei, la nr. 1. Acesta are o forma neregulata si este libera de constructii.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 1368 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Daliei, Nr. 1, si se afla sub incidenta a doua zone functionare:

UTR – L3A -locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat in afara zonei protejate

UTR - MA3 – zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri

Terenul studiat are categoria actuala de folosinta vie conform extrasului C.F. nr. 119463, nr. cad. 119463. Accesul la terenul studiat se face din strada Daliei, latura sudica a parcelei.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unui imobil de locuinte colective, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile si parcaje. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifică zonei . Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

a. Regimul juridic – conform CU

Identificare imobil: Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, extras CF. nr. 119463, nr. cad. 119463

Imobil: teren in suprafata măsurata de 1368 mp, situat conform planului de situatie in intravilanul localitatii Alba Iulia;

Drept de proprietate: proprietate privata a persoanelor juridice – BLOCK HAUS IMOBILIARE;

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectia a acestora: -nu este cazul.

b.Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: arabil, S= 1368 mp.

Destinatia stabilită prin documentatiile de urbanism:

L1M, PLAN URBANISTIC ZONAL,

UTR – L3A -locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat in afara zonei protejate

UTR - MA3 – zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri

► Utilizari admise

UTR – L3A

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- anexe gospodaresti

UTR – MA3

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise alcatuind centru de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri;
- parcaje publice;

Reglementari fiscale -Reglementari ale administratiei publice centrale si/sau locale cu privire la obligatiile fiscale ale investitorului: zona B de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 415/2019, zona C de impozitare, anexa 3 la HCL Nr. 415/2019;

c.Regimul tehnic– conform CU

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: zona de protectie statia meteo

CONSTRUCTII PROPUSE – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE- *se va amplasa strict in zona mixta unde este admisa aceasta functiune, conform reglementarilor din PUG*

AMPLASARE CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-conform PUD cu urmatoarele conditionari:

- cladirile se poat amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad astfel;

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, dar nu mai putin de 4.00m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei: în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

INALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0m; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordurile de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorului;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice dacă acestea există.
- se interzice amplasarea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablului CATV. a aparatelor de aer condiționate și a ventilatoarelor turbo de la centrala termică;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala su rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captare a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp;

ÎMPREJMUIRI

- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00m si minim 1.80m inaltime, din care 0.60 m soclu opac, dublate de gard viu;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- In afara zonei protejate POT max= 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT max = 2.00 ADC/mp teren. Cu exceptia functiunilor publice;

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.Z.;

Destinatia imobilului conform PUZ aprobat:

UTR – L3A -locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat in afara zonei protejate

UTR - MA3 – zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotarari ale consiliului local sau judetean cu privire la zona in care se afla situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnice in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu beneficiarul lucrarii.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata de 1368 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Daliei, nr. 1. Parcela beneficiaza de acces la doua strazi, respectiv in sud, strada Daliei si strada Brandusei in Vest.Accesul la parcela se face din str. Daliei , latura sudica a parcelei. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aproximativ 2 km de Primaria Municipiul Alba Iulia, distanta masurata pe partea carosabila.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul în suprafata de 1368mp, are o forma neregulata, cu o adancime maxima 21.55mp si cu urmatoarele dimensiuni:

- 57.93 ml – la nord;
- 21.55ml – la est;
- 67.53ml – la sud strada Daliei;
- cca. 22.95 ml – la vest strada Brandusei;

Investitia propusa se compune din construirea unui imobil de locuinte colective , cu regim de inaltime Sp+P+2E. Acestea va ocupa o suprafata de aproximativ 319.40 mp

Vecinatatiile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord: - proprietati private - IE 80791, IE 93744
- la est: - proprietate privata – IE 119464
- la sud: - proprietati private - strada Daliei
- la vest: - domeniu public -strada Brandusei

3.3. Suprafata de teren construita si suprafata de teren liber

Terenul propus are o suprafata de 1368 mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, facand parte dintr-un parcelar relativ nou creat.

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar destructurat, ocupat de locuinte individuale, cuplate, insiruite, cat si de imobile locuinte colective. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala, majoritatea dintre acestea fiind realizate in ultimii 10 ani.

3.5. Destinatia cladirilor

Se doreste construirea unui imobil de locuinte colective, conform certificatului de urbanism nr.900 din 05.06.2024. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

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

Parcela in suprafata de 1368 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor juridice , BLOCK HAUS IMOBILIARE.

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de nord, si est, pe latura de sud invecinandu-se strada Daliei, iar pe latura de vest cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu strada Brandusei.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este neregulata. Terenul este compus dintr-o parcela inregistrata in cartea funciara cu CF 119464, nr. Cad. 119464 arabil, - teren în suprafata de 1368 mp. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta prezinta nici o particularitate. Au fost efectuate

masuratori topografice in vederea delimitarii proprietatii atâta ca limita cat si pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrarilor de trasare a constructiei propuse.

Clima

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

Geologie și seismicitate

Strat de fundare

Stratul superficial constituie local din argile prăfoase și sau argile nisipoase, cu carbonati(concretiuni marunte si/sau venule), brun roscate, plastic vartoase.

Adâncimea de fundare

Se va preciza 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 cca. 0.90-1.00 de la nivelul Ts/Tn actual .

Capacitatea portanta

In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifica pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$) : $P_{conv.} = 330\text{kPa}$ - proiectantul structurist urmând a efectua corecțiile (C_b) si (C_d) pentru lățimi de fundare (B) si adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și, respectiv, 2.00m - corecții impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

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

Nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Apele subterane

Cel mai important curs de apă din zonă este râul MURES care, împreună cu râurile AMPOI și Sebeș(Alba Iulia - se definește ca " nod hidrografic") și cu o serie de alți afluenți(vai minore, unele chiar necadastrate) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului apele subterane prezinta un spectru hidrodinamic mai capricios, organizandu-se ca acumulări freatice locale, cantonate fiind în masa aluviunilor mai grosiere, specifice umerilor de terasa medie - superioara si/sau in baza deluviilor de panta, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mari de peste 10-15/00m
Aceleste ape subterane în general nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv(cu totul sporadin s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate in conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizeaza prin $a_g = 0,10g$, si $T_c=0,7\text{sec}$.

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

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar destructurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu functiuni de locuire. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani. Regimul de inaltime preponderent in zona este de P+3 pentru imobile locuinte colective, frespectiv de P+1, P, pentru locuinte individuale, cuplate sau insiruite.

3.12. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str.Daliei

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua municipala de canalizare de pe strada Daliei.

Incalzirea - asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, privat.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Daliei.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua Publica de pe strada Daliei.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe strada Daliei.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI"cu amplasamentul in localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Daliei, nr. 1, s-a realizat la cererea beneficiarilor BLOCK HAUS IMOBILIARE prin Bucea Cosmin Calin, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

Respectand obiectivele propuse de catre investitor si optiunile lui privitor la: structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, si tinand seama de particularitatile amplasamentului propunem: - Construirea unui imobil locuinte colective, conform temei de proiectare si discutiilor cu beneficiarul de investitie, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru construirea constructiei si amplasarea acesteia in cadrul parcelei.

Noul obiectiv – imobil locuinte colective,- va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu expresia arhitecturala a constructiilor existente in sit.

Descrierea detaliata a lucrarilor propuse se va face la urmatoarea faza de proiectare – **DTAC**.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 1368 mp, situat in localitatea Alba Iulia, str. Daliei, nr. 1, judetul Alba. Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din strada Daliei, latura sudica a parcelei, cat si din strada Brandusei,latura vistica a parcelei. Amplasamentul propus este liber ed constructii si se propune realizarea unui imobil de locuinte colective. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Accesul principal in imobil se va realiza din exteriorul incintei prin fatada sudica a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces. Amplasarea și functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Amplasarea corpului de cladire in interiorul parcelei se face conform plansei cu propunerea: U5 – „REGLEMENTARIU URBANISTICE-MOBILARE” atasata documentatiei. Propunerile de amenajare peisajera si volumetria corpului de arhitectura propus nu obtureaza vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

4.3. Capacitate, suprafata construita si desfasurata

Constructia propusa cu destinatia de imobil locuinte colective, va avea o suprafata construita de aproximativ 319.40 mp si o suprafata desfasurata de aproximativ 949.10 mp, si va avea o capacitate de aproximativ 26 persoane, respectiv 13 apartamente.

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

Noua constructie va avea o volumetrie simpla, cu accente discrete in fatade.

Distanța propusă fata de constructiile de pe loturile vecine:

De 3.00m față de limita de proprietate din sud(strada Daliei) ;

De 22.17m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 5.16m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

De 11.115m m față de limita de proprietate din vest(domeniu public strada Brandusei)

Accesul pietonal si auto pe parcela se vor realiza atat din Str. Daliei, cat si din strada Brandusei.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza atat din Str. Daliei, cat si din strada Brandusei.

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

Constructia propusa respecta tipologia de construire specifica zonei si arhitectura locala.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Amplasamentul propus este liber de constructii si se propune realizarea unui imobil de locuinte colective.

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

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face atat din Str. Daliei, cat si din strada Brandusei. Accesul principal la constructia propusa se va realiza dinspre fatada sudica a cladirii, la nivelul parterului prin intermediul unei terase de acces.

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

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona destul de dens populata si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta prezinta nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafata de 452.23 mp de spatii verzi, , care sa deserveasca parcelei cu CF 119464 si care vor reprezenta aproximativ 33.05 % din suprafata totala a parcelei .

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Impactul interventiei asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei constructii noi in zona. Functiunea propusa nu reprezinta o sursa de poluare, constand intr-un imobil de locuinte colective. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente. Apele uzate menajere provenite din constructiile propuse vor fi descarcate la rețeaua municipală de canalizare de pe strazile Daliei sau Brandusei.

Atat în cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de constructie,

considerate surse potentiale de poluare a solului, vor fi amplasate in locuri special amenajate pentru a evita chiar si poluările accidentale ale solului.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deserveste zona. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental si vibratiile. Functiunea propusa nu este generatoare de zgomot/vibratii si nu necesita planuri de actiune speciale.

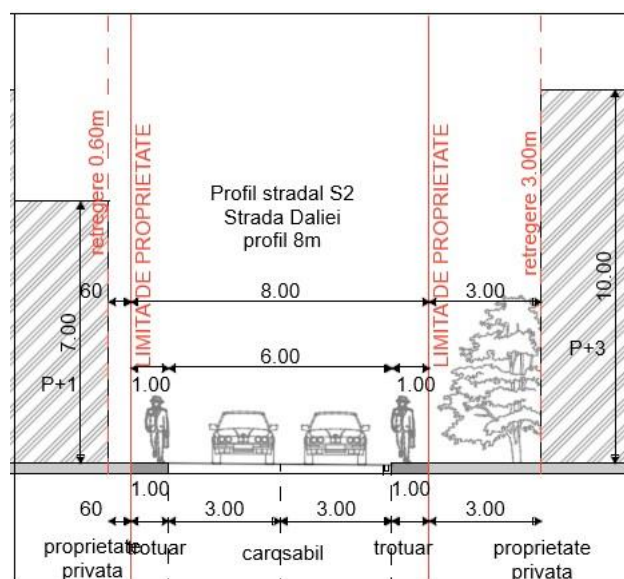
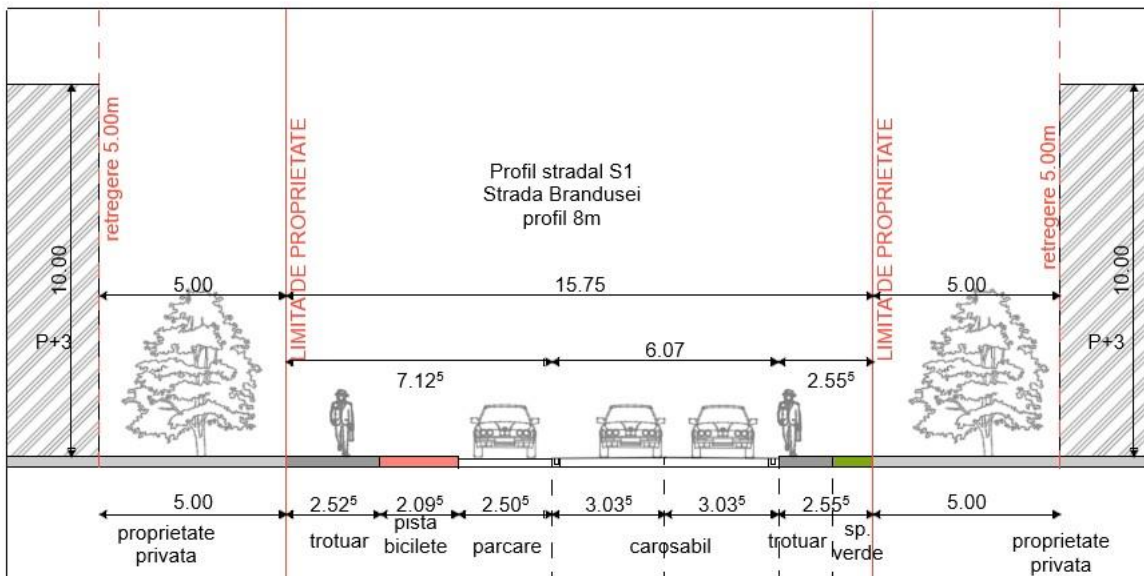
4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată in procent de aproximativ 33.05% de spații verzi amenajate. Pe aceasta suprafata va fi plantat gazon natural cat si arbori si arbusiti, dispusi pe toate suprafesele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticala

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua constructie la conditiile de relief prezente in zona studiata.

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

Constructia propusa va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:

De 3.00m față de limita de proprietate din sud(strada Daliei) ;

De 22.17m față de limita de proprietate din est (proprietate privata);

De 5.16m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata);

De 11.115m m față de limita de proprietate din vest(domeniu public strada Brandusei)

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Inaltimea constructiei propuse:

Regimul de inaltime propus: Sp+P+2E;

Procentul de ocupare al terenului:

POT propus(raportat la teren)= 23.35%;

P.O.T. maxim admis MA3 = 70%

POT propus(raportat la UTR -MA3)= 34.60%;

P.O.T. maxim admis L3A = 40%

POT propus(raportat la UTR -L3A)= 0.00%;

Coeficientul de utilizare al terenului:

CUT propus (raportat la teren)= 0.435;

CUT maxim (raportat la UTR -MA3)=2.00

CUT propus (raportat laUTR -MA3)= 1.028;

CUT maxim (raportat la UTR -L3A)=1.2

CUT propus (raportat laUTR -L3A)= 0.00;

4.17. Bilanț teritorial

Bilant teritorial conform PUD		
	suprafata (mp)	procent %
Constructie propusa	319.40	23.35
Spatiu verde	452.23	33.05
Alei auto	203.90	14.91
Parcaje	206	15.06
Alei pietonale	173.82	12.71
Piatra sparta concasata	3.75	0.27
Curte de lumina	8.90	0.65
Total	1368	100

Funcțiunea: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE;

Steren =1368m²

UTR MA3 - 923mp

UTR L3A - 445mp

Regim de inaltime: Sp+P+2

Hmax cornisa= +9.80m,

H coama max = +14.50m;

H total= 10.30m/14.95m

COTA ±0.00 = 244.25

CTA = -0.45 = 243.80

CTN =244.00->243.20

Suprafata construita Sc= 319.40m²;

Suprafata desfasurata Sd= 949.10m²;

POT propus(raportat la teren)= 23.35%;

CUT propus (raportat la teren)= 0.435;

POT propus(raportat la UTR -MA3)= 34.60%;

CUT propus (raportat laUTR -MA3)= 1.028;

POT propus(raportat la UTR -L3A)= 0.00%;

CUT propus (raportat la UTR -L3A)= 0.00;

Se propun:

- 13 apartamente

- 16 locuri de parcare

UTR - MA3 - Zona mixta situata in afara ariei protejate- subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri

P.O.Tmax - 70%

C.U.Tmax - 2.0

Rh max - P+3

UTR - L3A

Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, situat in afara ariilor protejate

P.O.Tmax - 40%

C.U.Tmax - 1.2

Rh max - P+1+M

4.18. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Alimentarea cu apa - se va realiza prin bransare la reseaua publica existenta in zona, respectiv din str. Daliei

Canalizarea – se va realiza prin racordarea la reseaua municipala de canalizare de pe strada Daliei.

Incalzirea - asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, privat.

Alimentarea cu energie electrica - alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Daliei.

Alimentarea cu gaze naturale - alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransare la reseaua Publica de pe strada Daliei.

Telecomunicatii - se va realiza prin racordare la reseaua existenta, de pe strada Daliei.

Salubritate - activitatea nu este generatoare de deseuri periculoase. Conform Hotararii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, antreprenorul ca generator de deseuri, are obligatia sa tina evidenta lunara a gestiunii acestora, in conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deoseu. Antreprenorul va încheia un contract cu o firma specializata, care va asigura transportul si tratarea deseurilor in instalatii autorizate sau depozitarea deseurilor in depozite ecologice.

5. Concluzii

Prin P.U.D. se doreste construirea unui imobil de locuinte colective, ce va avea regimul de inaltime Sp+ P +2E si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, locuri de parcare pentru autoturisme si spatii verzi amenajate minimal, cu vegetatie de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum si realizarea unui spatiu functional și estetic din punct de vedere arhitectural, care sa imbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, avand in vedere integrarea acesteia in zona studiata. Realizarea investitiei va continua tendinta fireasca de dezvoltare a zonei si va contribui pozitiv la cresterea calitativa a aspectului arhitectural si urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

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

Intocmit,
arh.Curea Spiridon

