

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (Memoriu Tehnic)

PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

ADRESA: Alba Iulia str.George Cosbuc nr. 10 A

BENEFICIAR: POPA (casatorita STANCIU) MARIANA ILEANA

NUMAR PROIECT 1392 / 2018

PROIECTANT BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura:

arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Felicia TOTOIAN
arh. Razvan CARSTOI
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Mihai JOLDES

Structura:

ing. Dan BOTIZA

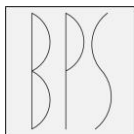
Instalatii:

ing. Bogdan MONDOC

ing. Daniela ACHIM

Project Manager :

ing. Silviu STRAJAN



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

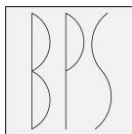
PIESE SCRISE :

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

PIESE DESENATE :

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC 1:5000	PUD.1
2. PLAN INCADRARE PUG	SC. 1: 200	PUD.2
3. SITUATIA EXISTENTA	SC. 1: 200	PUD.3
4. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 200	PUD.4
5. REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1: 200	PUD.5
6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA REGIM JURIDIC EXISTENT - PROPU	SC. 1: 200	PUD.6
7. MOBILARE URBANISTICA	SC. 1: 200	PUD.7
8. VOLUMETRIE	FS	PUD.8-10
9. STUDIU INSORIRE	FS	PUD.11

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN



Vecinatati :

NORD :

- POPESCU CATALINA-AMALIA casatorita cu POPESCU EMIL-ANTONIU (locuinta individuala) CF 75391-C1-U3
- CRISAN MIRCEA NELU (locuinta individuala) CF 75391-C1-U1
- BISERICA PENTICOSTALA (biserica in front continuu) CF 10272

SUD :

- PRATA OVIDIU (locuinta individuala) CF 108142

VEST :

- Domeniul Public Str. George Cosbuc

EST :

- SULUTIU MARIUS (teren viran) CF 98277

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

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. ca UTR = L3P subzona locuintelor individuale situate in arii protejate.

Terenul este orientat cu latura lunga perpendiculara pe strada George Cosbuc.

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta caracterul plat al terenului in suprafata de 262 mp.

2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform PUG si RLU aferent, amplasamentul se afla in UTR = L3P subzona locuintelor individuale situate in arii protejate.

L3 P – Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 niveluri situate in arii protejate in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, precum si de tip ardelenesc (pseudo-insiruit);
- echipamente publice aferente locuintelor;
- amenajarea in cladiri a unor spatii pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice.
- anexe gospodaresti - bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii :

a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100mp

b)sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali

-gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei.

-functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei

-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

-se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se va mentine parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

- in zonele protejate se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructiile se vor amplasa fie pe aliniament in cazul fronturilor continue, fie cu o retragere similara cu cea dominanta pe strada respectiva dar cu evitarea lasarii vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile (re)construite in regim insiruit se vor alipi pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele de pe limitele laterale ale parcelelor invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi;

- in cazul segmentarii frontului spre strada sau invecinarii cu o cladire publica, cu o biserica izolata sau cu o locuinta retrasa de la limita parcelei avand fatada laterala cu ferestre, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade laterale cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respectiva are inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 5.0 metri pentru intimitatea utilizarii gradinii si pentru a putea fi plantati arbori pe limita de proprietate.
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum” . Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) - cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime
 - b)- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- se poate respecta alinierea la cornisele existente sau constructia propusa va fi la cornisa cu 0,5m mai jos/ sus fata de cladirile existente si la coama cu 1m mai jos/ sus fata de cladirile existente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru interventii asupra restului cladirilor existente si pentru noile insertii se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de monumentele de arhitectura existente sau propuse pentru a fi declarate precum si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura si relieful fatadelor, culoare si materiale de constructie;
- se va acorda atentie aspectului cladirilor care intra in relatie de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură si cu Cetatea;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- in cazul locuintelor care se mentin la parterul cladirilor situate pe aliniament se interzice inlocuirea ferestrelor traditionale din doua canate de forma unui dreptunghi vertical, cu ferestre in trei canate care degradeaza aspectul arhitectural al cladirilor; ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea in spre interiorul cladirii iar grilajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia de aliniament;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile in culori si cu texturi similare cu cele ale cladirilor din zona protejata;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- la cladirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii etc.) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice;
- la cladirile propuse se recomanda o expresie arhitecturala retinuta, in acord cu caracterul zonei. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.
- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50X50 cm, amplasate la limita sau inafara domeniului public;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;
- se va pastra imaginea de front continuu la strada;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- pentru constructiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru imprejmuire
- in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale;
- se vor conserva gardurile originale existente

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

conform P.U.D zone protejate;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

conform P.U.D zone protejate;

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

Nu au fost documentatii in zona care sa includa suprafata de teren studiata.

CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul la teren se face din George Cosbuc printr-o alee de 4.00 m latime.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :

Terenul studiat este in suprafata de 262 mp si are ca vecinatati :

NORD :

- POPESCU CATALINA-AMALIA casatorita cu POPESCU EMIL-ANTONIU (locuinta individuala) CF 75391-C1-U3
- CRISAN MIRCEA NELU (locuinta individuala) CF 75391-C1-U1
- BISERICA PENTICOSTALA (biserica in front continuu) CF 10272

SUD :

- PRATA OVIDIU (locuinta individuala) CF 108142

VEST :

- Domeniul Public Str. George Cosbuc

EST :

- SULUTIU MARIUS (teren viran) CF 98277

Terenul nu este ocupat actualmente de constructii.

3.3. suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Suprafata teren = 262 mp

Suprafata construita existent= 0 mp

Suprafata desfasurata existent= 0 mp

POT existent 0%

CUT existent 0,00

Teren liber = 262 mp = 100%

3.4. caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Subzona este formata din doua tipuri distincte:

➤ locuinte individuale:

- locuinte individuale, cuplate si insiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coherenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

- locuinte semicolective , in regim cuplat si insiruit (rar izolate pentru rezolvare de colt), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferentieri), in cadrul unor operatiuni de relotizare in tesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare in cazul unor operatiuni de extindere a intravilanului.

Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuinta sau pot fi comune pentru mai multe locuinte. Acest tip este cel mai raspandit in orasele europene datorita avantajelor de locuire considerate optime. In situri particulare sistemul a fost adoptat si pentru locuinte cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezulta din compozitia urbanistica a cadrului strazii si intersectiilor, precum si din individualizarea data de detaliile de arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe intreg terenul aferent zonei L3.

Orice interventie in zonele protejate necesită elaborarea PUZ avizat conform legii; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentale existente și propuse situate în limita de 100 metri. În cazul unor volume înalte sau medii care depășesc gabaritul cadrului construit înconjurător, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersecțiilor și cu silueta Cetății Alba Iulia precum și studii privind modificările induse în peisajului urban perceput din direcția Cetății.

În cazul locuințelor de tip ardelenesc se vor avea în vedere atât în zonele protejate cât și în afara lor de următoarele considerente:

- locuințe de tip ardelenesc urban, P, P+1 niveluri care ilustrează o anumită logică a evoluției în timp a țesutului urban tradițional astfel:

- un prim stadiu: clădirile izolate de formă alungită, cu coama acoperisului perpendiculară pe stradă, au un calcan pe limita de proprietate și fatadă lungă orientată spre o curte de circa 3,0 metri lățime, limitată de calcanul casei învecinate dispuse în mod similar; regimul de construire de tip ardelenesc, pseudo-insiruit, rezultă din legarea fatadelor înguste dispuse pe aliniamentul strazii cu ziduri-poarta de circa 2,60 metri înălțime; loturile similare sunt înguste și adânci (raport $L/L > 4$), păstrându-se uneori anexe gospodărești care separă curtea de grădini cultivate, având o lizieră de pomi pe limita de fund. Acest model adaptat funcțiunii de locuit de tip urban, conferă imaginii stradale o mare coerență volumetrică, asigură o bună însorire a locuințelor datorită acoperirii volumelor în două ape (panta de cca 40-45°) precum și o bună intimitate.

Totodată prezintă patru dezavantaje - (1) orice inserție de alt tip de locuință afectează calitatea locuirii și se înscrie cu dificultate în parcelarul existent, (2) locuința are un partiu greu adaptabil stilului actual de viață urbană, (3) din cauza formei alungite clădirea are un coeficient mai puțin favorabil din punct de vedere energetic (metri cubi volum interior / mp. suprafața pereți exteriori), (4) în cazul în care nu este locuită de o familie sau de familii înrudite, intimitatea se reduce;

- al doilea stadiu: se păstrează parcelarul și dispunerea volumelor cu calcan pe limita de proprietate dar, apar unele retrageri de la aliniament iar zidul poarta este înlocuit cu gard; în imaginea strazii dispărește coerența urbană dată de zidurile poarta, fronturile apar ca regim izolat format din fatade înguste iar calcanele devin vizibile din stradă. Rămân valabile dezavantajele anterioare;

- al treilea stadiu: are loc întoarcerea unui volum cu dublă orientare spre stradă și spre curte pe toată lățimea parcelei, cu coama acoperisului paralelă cu strada, cu menținerea porților care permit accesul prin gang, caz în care clădirea poate fi atât P cât și P+1+M rezultând un regim insiruit propriu zis; volumul dispus anterior în lungul parcelei se poate elimina, poate fi menținut sau poate fi etajat cu asigurarea accesului pe o galerie. În cazul etajării, scade buna însorire și luminare. În cazul constrângerilor date de ziduri de incintă sau de realizarea fronturilor comerciale, pe parcelele mai late se poate ajunge la dublarea centrelor multor orașe europene, în care locuințele cedează spațiul funcțiunilor de zonă centrală sau mixtă, astfel de fronturi se mențin nealterate, accesul se face din gang iar curțile, fie se deschid accesului public, fie prin acoperire devin spații interioare (hall-uri pentru birouri, recepții pentru hoteluri, spații cu funcțiuni culturale, comerciale);

- adoptarea locuințelor de tip urban, izolate, cu patru fatade: prin comasări de parcele și construcții mai ample cu P + 1, P+1+M niveluri;

- Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii.

3.5 - destinația admisă a clădirilor propuse în zonă :

UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+1+M în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, precum și de tip ardelenesc (pseudo-insiruit);
- echipamente publice aferente locuințelor;
- amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice.
- anexe gospodărești - bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- servicii aferente funcțiunii de locuire (comerț alimentar, nealimentar, cabinete de avocatură, ateliere de proiectare și design, ateliere de artă, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame și tablouri, oglinzi sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și fără depozitari), prestate în special de

proprietari, cu urmatoarele conditii :

- a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100mp
- b) sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
- gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei.
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

3.6 - tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

Situatia juridica : terenuri apartinand POPA MARIANA ILEANA, proprietate privata

Extras CF : 108141

NR TOPO : 108141

S masurata: 262 mp

S din Extras CF : 262 mp

3.7 - concluziile studiului geotehnic

Avand in vedere stratificatia generala a terenului si proprietatile fizicomecanice ale stratelor; tinand seama de regimul de inaltime al constructiei (de celelalte date puse la dispozitie de proiectantul general) de prevederile Normativ NP 112-2014 recomandam urmatoarele:

CONDITII DE FUNDARE:

- Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial praf argilos cafeniu, plastic moale-consistent sub radier general.

- Adancimea de fundare:

Df minim = stabilita de proiectant in functie de grosimea radierului calculat si grosimea stratului de balast compactat din substrat.

- Presiunea conventionala

P_{conv} (de baza) = 270kPa, conform Normativ NP 112/2014 anexa D pentru B = 1,00m si Df= 2,00m; pentru alte latimi sau adancimi ale fundatiei vor fi facute corectiile conform anexei D;

In afara recomandarilor anterioare, la proiectare si executie se va mai tine seama si de urmatoarele:

- in vederea stabilirii exigentelor proiectarii geotehnice conform Normativului NP 074/2014 constructia propusa se incadreaza astfel:

Conditii de teren - Terenuri bune – punctaj: 2 puncte

Apa subterana - Fara epuismenete – punctaj: 1 puncte

Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta – Redusa – punctaj: 2 puncte

Vecinatati – Fara riscuri – punctaj: 1 puncte

Seismicitatea - $A_g = 0.10 g$ – punctaj: 1 puncte

Punctaj total = 7 puncte

Categoria geotehnică 1 include lucrarile pentru care este posibil sa se admita ca exigentele fundamentale vor fi satisfacute folosind experienta dobandita si investigatiile tehnice calitative si pentru care riscurile pentru bunuri si persoane sunt neglijabile.

Nr. crt.	Riscul geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6 ... 9	1
2	Moderat	10 ... 14	2
3	Major	15 ... 21	3

- Orice nepotrivire s-ar constata in executie, privind stratificatia terenului fata de cele aratate in prezentul studiu geotehnic va fi adusa la cunostinta proiectantului de specialitate pentru analizare si avizare in consecinta
- Dupa executarea sapaturilor pentru fundatii inainte de turnarea betonului de egalizare de sub radierul general va fi chemat geologul pentru verificarea naturii terenului de fundare si avizarea turnarii betoanelor in fundatie (faza determinanta)
- Prezentul studiu geotehnic furnizeaza datele geotehnice proiectantului general numai pentru obiectivul mentionat mai sus. Prezenta documentatie nu poate fi reprodusa, sau adaptata integral sau partial pentru proiectarea altor obiective adiacente.

3.8 - accidente de teren

Nu este cazul.

3.9.- adancimea apei subterane

Apa subterana sub forma de panza freatica cu nivel liber a fost interceptata in fantanile situate in zonele adiacente amplasamentului la o adancime de -2.30 - 2.50m de la TS. Din informatiile culese de la proprietari nivelul apei subterane are un caracter ascensional in perioadele bogate in precipitatii, afectand uneori si pivnitele imobilelor din zona.

3.10-parametrii seismici caracteristici zonei

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

3.11-analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Fondul construit existent cuprinde cladiri avand regim de inaltime P, P+M, P+1.

Structura acestora este din zidarie portanta / zidarie + beton, prezentandu-se intr-o stare generala buna.

3.12-echiparea existenta .

Amplasamentul permite racordarea constructiei la retelele stradale existente: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonizare.

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :

Se propune:

Pe amplasament se propune 1 locuinta individuala.

Accesul pe amplasament se va face din strada George Cosbuc prin intermediul unei alei de acces de 4.00m.

Regimul de inaltime propus este P.

Amprenta la sol a parterului propusa este de 99.2 mp.

Aceasta va acoperi partial calcanul vecinului de la nord.

Accesul auto in incinta se va face din Str. George Cosbuc.

La realizarea constructiei propuse se vor respecta legislatia in vigoare si normele impuse prin PUG.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Constructia propusa va adaposti o locuinta unifamiliala, iar amplasarea acesteia fata de limitele de proprietate si vecini s-a facut in retragere fata de acestea respectandu-se toate reglementarile legislative. In cazul de fata, retragerile minime fata de vecinatati au determinat conformarea cladirii propuse.

POT propus = $S_{\text{c parter cu proiectia etajelor superioare}} \cdot 100 / S_{\text{teren}} = 37.86$

CUT propus = $S_{\text{Desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 0.37$

4.3 - Capacitatea , suprafata desfasurata

$S_{\text{totala teren}} = 262 \text{ mp}$

$S_{\text{construita la sol}} = 99.20 \text{ mp}$

$S_{\text{Desfasurata}} = 99.20 \text{ mp}$

Locuinta individuala: 1

Parcaje: 1

POT propus = $S_{\text{c parter cu proiectia etajelor superioare}} \cdot 100 / S_{\text{teren}} = 37.86$

CUT propus = $S_{\text{Desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 0.37$

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia noua respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU privind functiunea, amplasamentul in parcela, aliniamentul, relatiile cu existentul , aspect exterior,indicii maximali de ocupare si utilizare teren.

Distanța dintre cladirea propusa si cladirea existenta de pe lotul 2 (latura sudica) este de 4.00 m.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Cladirea propusa avand regim de inaltime P se incadreaza armonios in contextul existent.

4.6- principii de interventie asupra constructiilor existente :

Nu este cazul. Nu se intervine asupra cladirilor existente.

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

Atat accesul pietonal cat si cel auto se va face prin racordarea la strada George Cosbuc.

Accesul in incinta se va realiza din strada George Cosbuc si va avea latimea de 4.00m.

Parcagele (1 loc) se vor realiza in incinta proprietatii.

4.8-principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural

Pe parcela studiata un exista elemente ale cadrului natural – copaci, arbori, arbusti, etc.

Prin proiect se propune plantarea de vegetatie noua.

4.9-conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10-solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)

Nu este cazul - activitate nepoluanta.

4.11- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12-solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor amenaja spatii verzi decorative pe parcela – se vor folosi dale inierbate, arbusti ornamentali pereni, arbori.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

4.13-profiluri transversale caracteristice

- va avea asigurat accesul carosabil din str. George Cosbuc printr-o cale de acces carosabil-auto cu latime de 4.00 m.

4.14-lucrari necesare de sistematizare verticala

- terenul se prezinta in mare parte ca o suprafata relativ plata nefiind necesare lucrari semnificative pentru nivelarea acestuia.

- pamantul surplus rezultat din sapaturi va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

4.15-regimul de construire (alinieea si inaltimea constructiilor , procentul de ocupare a terenurilor)

- aliniament: obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei A04 – Reglementari Urbanistice.

- inaltimea maxima a constructiei propuse in punctul cel mai inalt: 4.00 m.

- inaltime la cornisa a constructiei propuse este de 3.30 m .

- aspect exterior-volumetria,proportiile si tratarea fatadelor vor urmari imbunatatirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioara.

4.16- coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT realizat = 0.37

4.17-asigurarea utilitatilor (surse , retele , racorduri)

Alimentarea cu energie electrica , apa , gaze naturale,telefonie , canalizarea se face prin bransarea la retelele existente si apropiate in zona.

Constructia propusa se va bransa la retelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului , conform avizelor beneficiarilor de retele.

Remedierea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

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

	S (mp)	%
Suprafata totala parcela	262	100
Constructie + terase	99.2	37.86259542
Zone minerale	76.51	29.20229008
Zona verde	86.29	32.9351145

Cap. 5.CONCLUZII

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

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

AUTORIZAREA executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN

6. Raport de specialitate

POPA (casatorita STANCIU) MARIANA ILEANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. GEORGE COSBUC, NR. 10A

Documentatia a fost intocmita de: BIROU PROIECTARE STRAJAN

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune realizarea unei locuinte pe teren si imprejmuirea terenului.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic categ. B conform PUG. Imobilul face parte din ansamblul urban „Str. George Cosbuc” cod LMI: AB-II-a-B-00092.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii = 262mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = L3P subzona locuintelor individuale situate in arii protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada: la str. George Cosbuc

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime propus: P (Hmax = 4m)

POT propus = 37.86%

CUT propus = 0.37

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se va realiza din str. George Cosbuc.. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.05.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 21.05.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

Raportul Informarii si consultarii Publicului

Obiect : CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

FAZA: PUD

Alba Iulia str. George Cosbuc nr. 10 A

Proiectant : SC Biroul de Proiectare Strajan SRL.

Alba Iulia, Str. Ferdinand 68, Jud. Alba

Beneficiar : POPA (casatorita STANCIU) MARIANA ILEANA

Proiect nr. 1392/2018/BPS/PUD

Avand in vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului in elaborarea / revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului, Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant al Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investitie mentionat a identificat grupul tinta pentru informare si consultare a populatiei.

Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat invecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.D.

Astfel au fost identificati:

NORD :

- POPESCU CATALINA-AMALIA casatorita cu POPESCU EMIL-ANTONIU (locuinta individuala) CF 75391-C1-U3

- CRISAN MIRCEA NELU (locuinta individuala) CF 75391-C1-U1

- BISERICA PENTICOSTALA (biserica in front continuu) CF 10272

SUD :

- PRATA OVIDIU (locuinta individuala) CF 108142

VEST :

- Domeniul Public Str. George Cosbuc

EST :

- SULUTIU MARIUS (teren viran) CF 98277

Pentru publicul interesat:

S-a amplasat la loc vizibil unde urmeaza sa se dezvolte P.U.D., un panou informativ ce contine toate datele planului urbanistic precum si termenul de consultare a populatiei.

Vecinii tangenti proprietatii POPA (casatorita STANCIU) MARIANA ILEANA au fost informati direct privind intentile de dezvoltare. Acestia si au exprimat acordul printr-o declaratie scrisa si parafata, avand termen de raspuns 5 zile de la data instintarii.

Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentatie completa P.U.D. in cadrul primariei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

In urma respectarii procedurilor legale de informare a publicului nu au existat obiectiuni adresate serviciului urbanism.

Ca atare Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant propunem Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia avizarea Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investitie : **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE, FAZA PUD**

Arh. Ioan Strajan

