

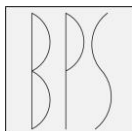
Memoriu Tehnic

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT:	ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE
ADRESA:	STRADA VASILE ALECSANDRI, NR.12 ALBA IULIA, JUD. ALBA
BENEFICIAR:	PARVU IONEL
NUMAR PROIECT	1473 / 2020
PROIECTANT	S.C. BIROUL DE 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

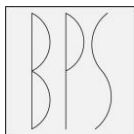
**BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE****PIESE SCRISE**

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

PIESE DESENATE

TITLU PLANSA	NR. PLANSA	SCARA
PLAN DE INCADRARE IN ZONA	U01	1:10.000
SITUATIA EXISTENTA	U02	1:200
REGLEMENTARI URBANISTICE	U03	1:200
REGLEMENTARI EDILITARE	U04	1:200
REGIM JURIDIC EXISTENT-PROPOS	U05	1:200
MOBILARE URBANISTICA	U06	1:200
VOLUMETRIE	U07	---
VOLUMETRIE	U08	---
VOLUMETRIE	U09	---
VOLUMETRIE	U10	---
VOLUMETRIE	U11	---
PLAN PARTER	U12	1:100
PLAN ETAJ	U13	1:100
SECTIUNE CARACTERISTICA	U14	1:50

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN



MEMORIU DE PREZENTARE

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

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI:

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE

BENEFICIAR : PARVU IONEL

PROIECTANT : S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

AMPLASAMENT : STRADA VASILE ALECSANDRI, NR.12, ALBA IULIA, JUD. ALBA

DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2020

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 98 din 03.02.2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune: CONSTRUIREA A 2 IMOBILE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU ACCES PE AMPLASAMENT DIRECT DIN STRADA VASILE ALECSANDRI

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

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

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Acesta ESTE inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A.

Imobilul de teren este inclus in UTR = L3A – Zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Accesul se face din Str. Vasile Alecsandri.

Parcela este bine definita prin masuratori si este in prezent imprejmuita.

VECINATATI :

- NORD : PASCU ALEXANDRA (locuinta individuala)
- SUD : NISTOR CRUCITA (locuinta individuala)
- VEST : Domeniul Public Str.Vasile Alecsandri
- EST : MADINI INVESTITII SRL (locuinte colective)

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

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. ca UTR = L3A – Zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Terenul este orientat cu latura lunga perpendiculara pe Str.Vasile Alecsandri.

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta caracterul aproape perfect plat al terenului in suprafata de 1031 mp.

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

Conform PUG si RLU aferent, amplasamentul se afla in UTR = L3A – Zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE:

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

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-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.

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

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 considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

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

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- 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

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de **3m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă 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 dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, 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 puțin 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 dacă exista posibilitatea realizarii a cel puțin 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

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

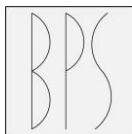
L3 P + L3 A - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- 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

L3 P + L3 A

- 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

L3 A - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

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

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

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

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

CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul la teren se face din Str. Vasile Alecsandri printr-o poarta de acces de circa 3 m latime.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :

Terenul studiat este in suprafata de 1031 mp si are ca vecinatati :

- **NORD** : PASCU ALEXANDRA (locuinta individuala)
- **SUD** : NISTOR CRUCITA (locuinta individuala)
- **VEST** : Domeniul Public Str.Vasile Alecsandri
- **EST** : MADINI INVESTITII SRL (locuinte colective)

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

Suprafata teren = 1031 mp

Suprafata construita existent= 0 mp

Suprafata desfasurata existent= 0 mp

POT existent 0.00 %

CUT existent 0

Teren liber = 1031 = 100 %

3.4. caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Zona este preponderent rezidentiala constituita din locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P sau P+M sau P+1, respectiv locuinte colective P+3-4. In proximitatea intersectiilor de strazi principale regasim imobile cu spatii comerciale sau spatii pentru birouri la parter.

3.5 - destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

UTILIZARI ADMISE:

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

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-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.

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

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

Situatia juridica : terenuri apartinand PARVU IONEL, proprietate privata

Extras CF : 89198

NR TOPO : 89198

S masurata: 1031 mp

S din Extras CF : 1031 mp

3.7 - concluziile studiului geotehnic

-In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiuate, in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata dar practic, ar putea conduce la aparitia unor tasari diferentiale; motiv pentru care se recomanda prevederea de centuri suplimentare de tasare sau adoptarea unor sisteme de fundare care sa preia si sa redistribuie mai rational eventualele eforturi induse de tasările in cauza.

-In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la categoria "teren tare" si respectiv, la "clasa a II-a".

-Pentru asigurarea stabilitatii peretilor sapaturilor, acolo unde se considera necesar se vor prevedea sprijinirile specifice terenurilor coezive — sprijiniri cu dulapi de lemn asezati orizontal, cu interspatii de 0.21-0.60m.

-Pe timpul executiei se recomanda ca depozitarea pamantului excavat sa nu se faca la distante mai mici de cca 0.50-1.00m fata de limitele sapaturilor, pentru asigurarea stabilitatii peretilor acestora.

-Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza/reutiliza ca materiale de umplutura cu conditia "depunerii lor sistematice" (in strate succesive de cca 0.150.30m grosime) si a "compactarii lor

- controlate" (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare $D_{med.} > 98\%$ si $D_{min.} > 95\%$ din valorile Proctor obtinute pe probe medii ale pamanturilor puse in opera).
- Daca la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente si/sau strate plastic moi la curgatoare, sapaturile pentru fundatii se vor adanci pana la interceptarea stratului bun de fundare si la realizarea unei incastrari de cca 0.20 m.
 - Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, sapaturile pentru fundatii se vor opri la acele cote care asigura "inaltimea minima constructiva" a talpii/blocului de fundare, asigurarea "adancimii de inghet" si a "incastrarii minime" in stratul bun pentru fundare.
 - Pe timpul intregii perioade de executie si de exploatare a obiectivului nou proiectat se va acorda o atentie deosebita conservarii umiditatii naturale din cuprinsul intregii "zone active" de sub fundatii.
 - Dupa executarea sapaturilor pentru fundatii, imediat inainte de turnarea betoanelor se va solicita proiectantului de rezistenta si geotehnicianului examinarea acestora si a terenului de fundare si avizarea continuarii lucrarilor — turnarea betoanelor in fundatii.

3.8 - accidente de teren

Nu este cazul.

3.9.- adincimea apei subterane

In zona amplasamentului [zona de baza a fruntii terasei t(2) a raului Mures] apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice, cvasi-continue, cantonate fiind in masa depozitelor grosiere, la contactul lor cu roca de baza cvasi-impermeabila, la adancimi relativ mari, de la cca 3.00-4.00m la peste 6.00-7.00m, de la nivelul terenului natural actual, cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0,50-1.5 Om, in perioadele cu pluviozitate ridicata.

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

In cazul de fata, in conditiile de fundare preconizate se apreciaza ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului nou-proiectat.

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, P+3-4 .

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

3.12-echiparea existenta

Amplasamentul permite racordarea 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: construirea a doua imobile de locuinte semicolective insumand 11 apartamente cu acces propriu si lot folosit in comun.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va face liber din Str. Vasile Alecsandri prin intermediul unei cai de acces de 3.50 m latime si care isi pastreaza gabaritul pe toata adancimea amplasamentului.

Regimul de inaltime propus este P+1.

Inaltimea maxima la cornisa a constructiei propuse este de +6.00 m fata de cota terenului amenajat.

Amprenta la sol a imobilelor propuse insumeaza 382.2 mp.

Suprafata construita desfasurata este de 764.4 mp.

POT propus = 37.07 % (POT maxim admis = 40%)

CUT propus = 0.74 (CUT maxim admis = 1.2)

In incinta **se propun** de asemenea:

- 11 locuri de parcare;
- punct gospodaresc subteran pentru colectarea selectiva a deseurilor pe 4 culori (plastic, sticla, metal, hartie);
- loc de joaca pentru copii.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Insertia propusa vizeaza edificarea a doua imobile de locuinte semicolective. Locuintele semicolective reprezinta cladiri de locuinte pentru mai multe familii (mai multe locuinte) avand fiecare acces propriu si lot folosit in comun.

Imobilele se amplaseaza in retragere fata de limitele de proprietate respectand reglementarile urbanistice ale UTR-ului din care amplasamentul face parte.

Investitia se va configura sub forma a doua imobile, IMOBIL 1 - 6 locuinte (apartamente) si IMOBIL 2 - 5 locuinte(apartamentul).

Imobilul 1 va avea configurate 4 apartamente la parter si 2 la etaj, total 6.

Imobilul 2 va avea configurate 3 apartamente la parter si 2 la etaj, total 5.

Terenul studiat este in suprafata de 1031 mp si are ca vecinatati :

- NORD : PASCU ALEXANDRA (locuinta individuala)
- SUD : NISTOR CRUCITA (locuinta individuala)
- VEST : Domeniul Public Str.Vasile Alecsandri
- EST : MADINI INVESTITII SRL (locuinte colective)

Retrageri propuse fata de limitele de proprietate:

- NORD : 2.00 m (pentru a permite fatade vitrate)
- SUD : 3.56 m
- VEST : 6.28 m
- EST (limita posterioara) : 3.00 m = H max cornisa / 2

Retrageri propuse fata de cladirile vecine:

- NORD (locuinta P+1) : 2.14 m

Observatie: in zona de vecinatate fata de calcanul cladirii vecine de la nord vor fi doar spatii in care nu este necesar un iluminat natural de min 1 ½ / zi la solstitiu de iarna (holuri, bai, bucatarii).

- SUD (locuinta P) : 6.20 m
- VEST (locuinta P): 14.32 m
- EST (locuinte colective P+3) : 7.23 m

Observatie: vecinul de la est ocupa o pozitie nord-estica in raport cu cladirea propusa, asadar imobilul de locuinte colective P+3 nu umbreste niciodata cladirea propusa. In schimb, cladirea propusa umbreste in a doua parte a zilei imobilul de locuinte colective P+3, insa fiind asigurata distanta mai mare decat inaltimea cladirii propuse (Hmax cornisa = 6.00 m), nu este necesar studiu de insorire.

Intre cele doua imobile create se propune o distanta egala cu 6.30 m, mai mare decat inaltimea maxima la cornisa a cladirilor propuse.

Se pastreaza aliniamentul identificat pe latura de est a strazii Vasile Alecsandri.

4.3 - Capacitatea , suprafata desfasurata

S totala teren = 1031 mp

S construita la sol = 382.2 mp.

S Desfasurata = 764.4 mp.

Imobil locuinte semicolective: 2

Apartamente: 11 apartamente:

- 8 apartamente cu 1 camera,
- 3 apartamente cu 3 camere.

Numar total de persoane adapostite = $2 \times 8 + 3 \times 4 = 16 + 12 = 28$ persoane.

S spatii verzi = 112.23 mp

Spatiu verde / locuitor = 4.00 mp / locuitor.

Parcaje: 11 locuri de parcare amenajate la sol in incinta proprie (1 loc de parcare / apartament).

Punct gospodaresc = 1.

Loc de joaca pentru copii = 1.

POT propus = $Sc \text{ parter cu proiectia etajelor superioare} \times 100 / S \text{ teren} = 37.07 \%$

CUT propus = $S \text{ Desfasurata} / S \text{ teren} = 0.74$

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia noua respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU aprobate de organele administratiei locale.

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

Cladirea propusa avand regim de inaltime P+1 se incadreaza armonios in contextul existent alcatuit din constructii P, P+M, P+1, P+3-4.

Se pastreaza aliniamentul identificat pe latura de est a strazii Vasile Alecsandri.

4.6- principii de interventie asupra constructiilor existente :

Nu este cazul.

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

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va face liber din Str. Vasile Alecsandri prin intermediul unei cai de acces de 3.50 m latime si care isi pastreaza gabaritul pe toata adancimea amplasamentului.

Viteza de rulare a autovehiculelor va fi reglementata la maximum 5km/h pentru evitarea posibilelor incidente.

Pietonii vor circula pe trotuare cu latime variabila de jur imprejurul cladirilor, dar si pe aleea auto dat fiind reglementarea propusa cu privire la viteza de rulare.

Parcajele (11 locuri) se vor realiza in incinta proprietatii.

Primul lot este alcatuit din 6 locuri de parcare iar acestea sunt dispuse perpendicular pe strada Vasile Alecsandri. Accesul la acestea se va face direct din strada **obligatoriu cu spatele astfel incat iesirea ulterioara sa se faca obligatoriu cu fata.**

Cel de-al doilea pachet este alcatuit din 2 locuri de parcare. Acestea sunt dispuse perpendicular pe aleea de acces respectiv intre cele doua imobile propuse.

Cel de-al treilea pachet alcatuit din 3 locuri de parcare ce ocupa partea posterioara a parcelei.

lesirea din incinta se va face obligatoriu cu fata.

In acest sens, in capatul aleii de acces (in zona estica a amplasamentului) a fost prevazut un spatiu de manevra pentru intoarcerea autoturismelor.

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

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

Prin proiect se propune inlaturarea vegetatiei existente si plantarea de arbori noi.

Prin proiect se propun apartamente de locuit spre vanzare.

Se estimeaza un numar aproximativ de 28 de persoane.

Suprafata totala de spatiu verde este de 112.23 mp.

Rezulta asadar un indice de 4.00 mp spatiu verde / persoana.

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. Str. Vasile Alecsandri printr-o cale de acces carosabil-auto cu latime de 3.50 m.

4.14-lucrari necesare de sistematizare verticala

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

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

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

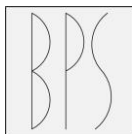
- aliniament: obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei U03 – Reglementari Urbanistice.

- inaltimea maxima la cornisa a constructiei propuse este de +6.00 m fata de cota terenului amenajat.

- inaltimea la atic a constructiei propuse este de +7.00 m fata de cota terenului amenajat.

- CTS = - 0.35 m fata de cota ± 0.00

- CTN = - 0.45 m fata de cota ± 0.00



- 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 propus = S Desfasurata / S teren = 0.74

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)

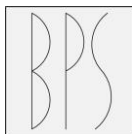
EXISTENT	suprafata	procent	PROPUS	suprafata	procent	TENDINTA in raport cu existent
PARCELA	1031	100	PARCELA	600	1031	constant
Cladirea existenta	0.00	0.00	Imobil propus	382.2	37.07	↗
Zona verde	1031	100	Zona verde (gazon)	112.23	10.88	↘
Dale inierbate aferente parcuri	0	0	Dale inierbate aferente parcuri	135	13.09	↗
Circulatii auto si pietonale	0	0	Circulatii auto si pietonale	401.57	38.94	↗

SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00
POT	0.00
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	0.00
CUT	0.00

SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA CONSTRUITA	382.2
POT	37.07
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	764.4 mp
CUT	0.74



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

2. Raport de specialitate

PARVU IONEL solicita Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. 12**

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire a unor locuinte semicolective.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A - Asezare civila(Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p. Chr. Epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii si arabil= 1031 mp

UTR= conform PUG aprobat, UTR = L3A– subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Vasile Alecsandri.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice.

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+1+M

Regim de inaltime propus = P+1

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 1.2

POT propus = 37.07%; CUT propus = 0.74

Descrierea solutiei: Se propune construirea a doua imobile de locuinte semicolective, care vor avea:

Imobil nr. 1:

1. dimensiuni maxime de 24.65 x 9.16m;

2. regim de inaltime: P+1;

3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Imobil nr. 2:

1. dimensiuni maxime de 19.85 x 8.70m;

2. regim de inaltime: P+1;

3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Vasile Alecsandri prin intermediul unei cai de acces de 3.5m. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie si vor fi in numar de 11.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructia se va 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 12.03.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 20.03.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Obiect : ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE

Adresa: Str.Vasile Alecsandri, nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

Faza: PUD

Proiectant : SC Biroul de Proiectare Strajan SRL.
Alba Iulia, Str. Ferdinand 68, Jud. Alba

Beneficiar : PARVU IONEL

Proiect nr: 1473 / 2020

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 : PASCU ALEXANDRA (locuinta individuala)
- SUD : NISTOR CRUCITA (locuinta individuala)
- VEST : Domeniul Public Str.Vasile Alecsandri
- EST : MADINI INVESTITII SRL (locuinte colective)

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 PARVU IONEL 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.

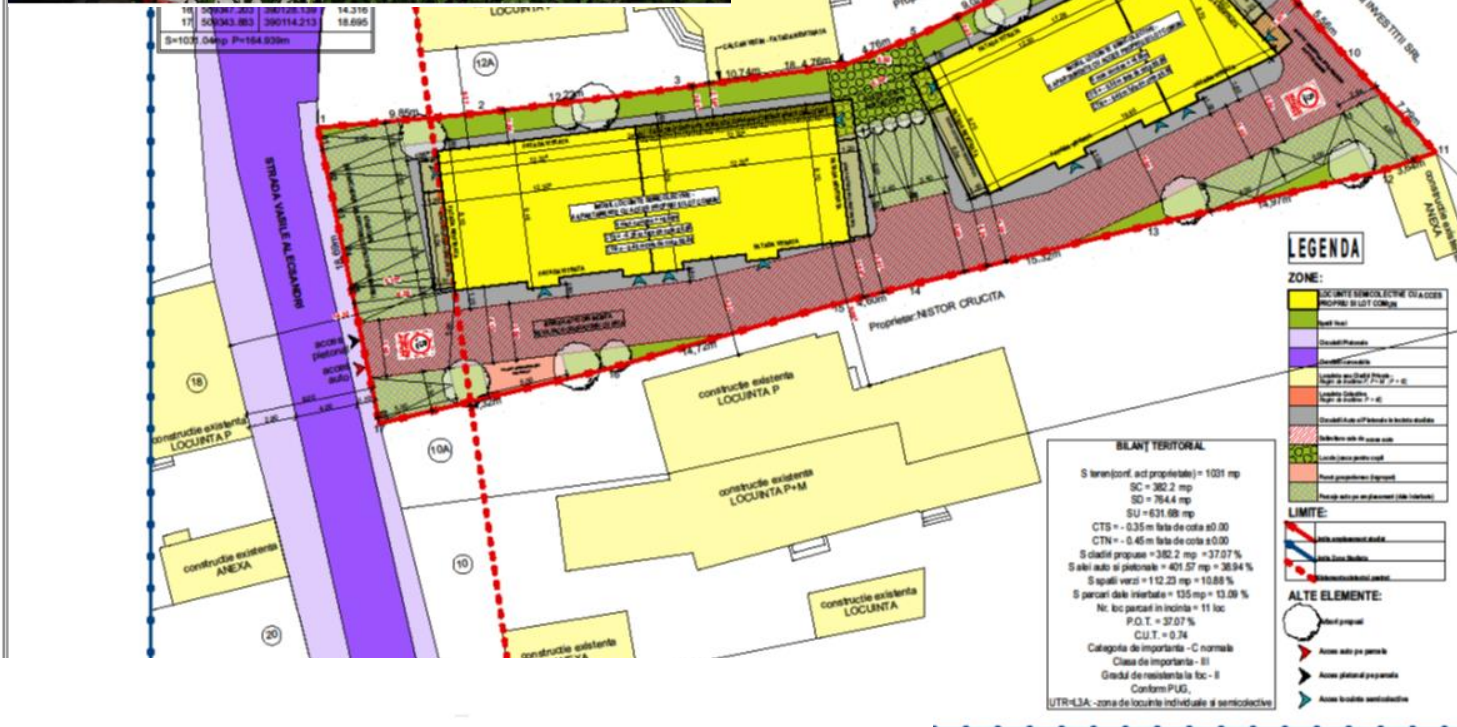
Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentatie completa P.U.D. in cadrul primariei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului .

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 : **ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE**

Arh. Ioan Strajan





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
COSTINAS MARIUS ADRIAN

ALBA IULIA 30.03.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER