

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

□ **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

▪ **DENUMIREA PROIECTULUI**

Plan Urbanistic de Detaliu – **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

▪ **NR. PROIECT**

28-20

▪ **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, ALBA IULIA, STRADA ION CREANGA, NR 12

▪ **INITIATOR (BENEFICIAR)**

BAR IOAN, BAR SALVINA

▪ **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

▪ **DATA ELABORARII**

AUGUST 2020

□ **1.2. OBIECTUL P.U.D.**

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime D+P+E. Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 0.60m in partea dreapta, respectiv 3.00m in partea stanga. Pentru amplasarea locuintei pe limita de proprietate in spate beneficiarul are acordul notarial al vecinului.

Accesul se face din strada Ion Creanga iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Terenul se invecineaza si cu strada strada Jules Verne. Alinimentul propus la ambele strazi este de 3m. Profilul transversal al celor doua strazi este stabilit prin documentatii de urbanism aprobate anterior iar fronturile contruite sunt deja conturate.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea nordica.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : L3A zona locuinte individuale

Terenul se afla in partea nordica a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate

P.U.G. municipiul Alba Iulia.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Ridicare topografica a terenului studiat

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul se afla in partea nordica a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

Terenul are acces la str. Ion Creanga si la strada Jules Verne.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul se invecineaza:

- Strada Jules Verne la nord
- Strada Ion Creanga la sud
- Fugaciu Maria la Est
- Bar Simion la Vest

Terenul studiat se afla in proprietatea BAR IOAN SI BAR SALVINA conform CF 100160 si are suprafata de 447 mp.

3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren nu mai exista nici o constructie

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR L3 A ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte.

3.5. Destinatia cladirilor

Destinatia cladirii propuse este locuinta

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

Terenul studiat se afla in proprietatea BAR IOAN SI BAR SALVINA conform CF 100160 si are suprafata de 447 mp.

POT =30%, CUT = 0.9

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

- Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)"

În zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare, prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

- Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.
- Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.
- In cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidentiata in conditiile de fundare preconizate, nu prezinta contractilitate ridicata si practic, nu pot conduce la aparitia unor tasari diferentiale semnificative.
- 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”
- 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 minimum 0.20m in acesta.
- 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”, asigura depasirea „adancimii de inghet” si asigura „incastrarea minima” in stratul bun de fundare.

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

Nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

In zona amplasamentului apele subterane se organizeaza ca acumulari freatiche cu nivel liber, de mai larga extindere (cvasi-continui), cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de baza cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviometrie ridicata).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=125ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

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

Fondul construit existent este format din locuinte cu regim de inaltime P, P+1E, relativ noi realizate din materiale de constructie moderne.

3.12. Echiparea existenta

In zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaz apa si canalizare.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte unifamiliale.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime D+P+E. Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 0.60m in partea dreapta, respectiv 3.00m in partea stanga. Pentru amplasarea locuintei pe limita de proprietate in spate beneficiarul are acordul notarial al vecinului.

Accesul se face din strada Ion Creanga iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Terenul se invecineaza si cu strada strada Jules Verne.

Alinimentul propus la ambele strazi este de 3m. Profilul transversal al celor doua strazi este stabilit prin documentatii de urbanism aprobate anterior iar fronturile contruite sunt deja conturate.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea nordica.

Funciunea dominanta : Zona rezidentiala – locuinte individuale L3A

Funciuni complementare admise : servicii aferente functiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Suprafata construita $Sc=108$ mp

Suprafata desfasurata $Sc=324$ mp

$H_{max}= 12$ m

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

Aliniamentul la str. Ion Creanga si Jules Verne este de 3m, iar retragerile fata de limitele laterale sunt de 3.00m in stanga (vecin Fugaciu Maria) si 0.60m (vecin Bar Simion).

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

Terenul este liber de constructii.

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente

Nu este cazul

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile pietonale

Organizarea circulatiei rutiere

Se pastreaza profilul strazilor, nu este necesara modificarea parcelei pentru completarea profilului de strada.

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul se va realiza din strada existenta, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

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

Inaltimea maxima va fi 12.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

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

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirii de zone protejate

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si dimensionarea poluarii

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent de 25% de spatii verzi.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent de 25% din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Strada Ion Creanga Are un profil de 6.00m, iar strada Jules Verne 5.25m conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul

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

Regimul de construire: izolat

Regim de inaltime D+P+E

Regimul de aliniera a constructiilor: Frontul este deja definit de constructiile existente.

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

POT =30%, CUT = 0.9

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

C.U.T. = 0.9

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- **Alimentarea cu apa**

Extinderea rețelei existente.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea se va racorda la canalizarea existenta in zona

- **Alimentarea cu energie electrica**

Extinderea rețelei existente.

- **Telecomunicatii**

Nu sunt rețele in zona studiata, conectarea la acest tip de rețele se va face in functie de viitoare solicitari

- **Incalzirea**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde se va realiza in sistem individual.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este necesar

- **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

4.18. Bilant teritorial

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale

Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 40,00%

C.U.T. Maxim = 1.2

P.O.T. = 30,00%

C.U.T. = 0.9

5. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza conformarea in teren a unei locuinte unifamiliale cu regim de demisol, parter si etaj.

6. ANEXE

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

16. Raport de specialitate

BAR IOAN , BAR SALVINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ALBA IULIA, STR. STRADA ION CREANGA, NR.12**

Documentatia a fost intocmita de: **BIA LAURA IOANA BAURDA**

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este construirea unei locuinte familiale cu regim D+P+E.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil -447 m², teren liber de constructii

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 situate in afara ariilor protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: -izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Ion Creanga (profil 6,00 m) si la str. J Vernes (profil 5,25)..

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice aferente PUD conform PUZ propus 3 m, iar conf plansei propus 6 m la str I Creanga si ~19m la L Vernes

3.

4. Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, Cod civil si pompieri (H/2 dar nu mai putin de 3 m la limita stanga si 0,60 m la limita dreapta- fatada nevitrată)

5. Regim maxim de inaltime admis = P+1+M

Regim de inaltime propus = D+P+E

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 1,2

POT propus =30%; CUT propus = 0.90

Descrierea solutiei: Se propune realizarea unui corp de cladire cu destiatia de locuinta familiale cu:

1. dimensiuni maximale de 7,70m X 14,00 m

2. regim de inaltime: **D+P+E**;

solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care fac parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto și pietonal se face din strada Ion Creanga. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

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 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



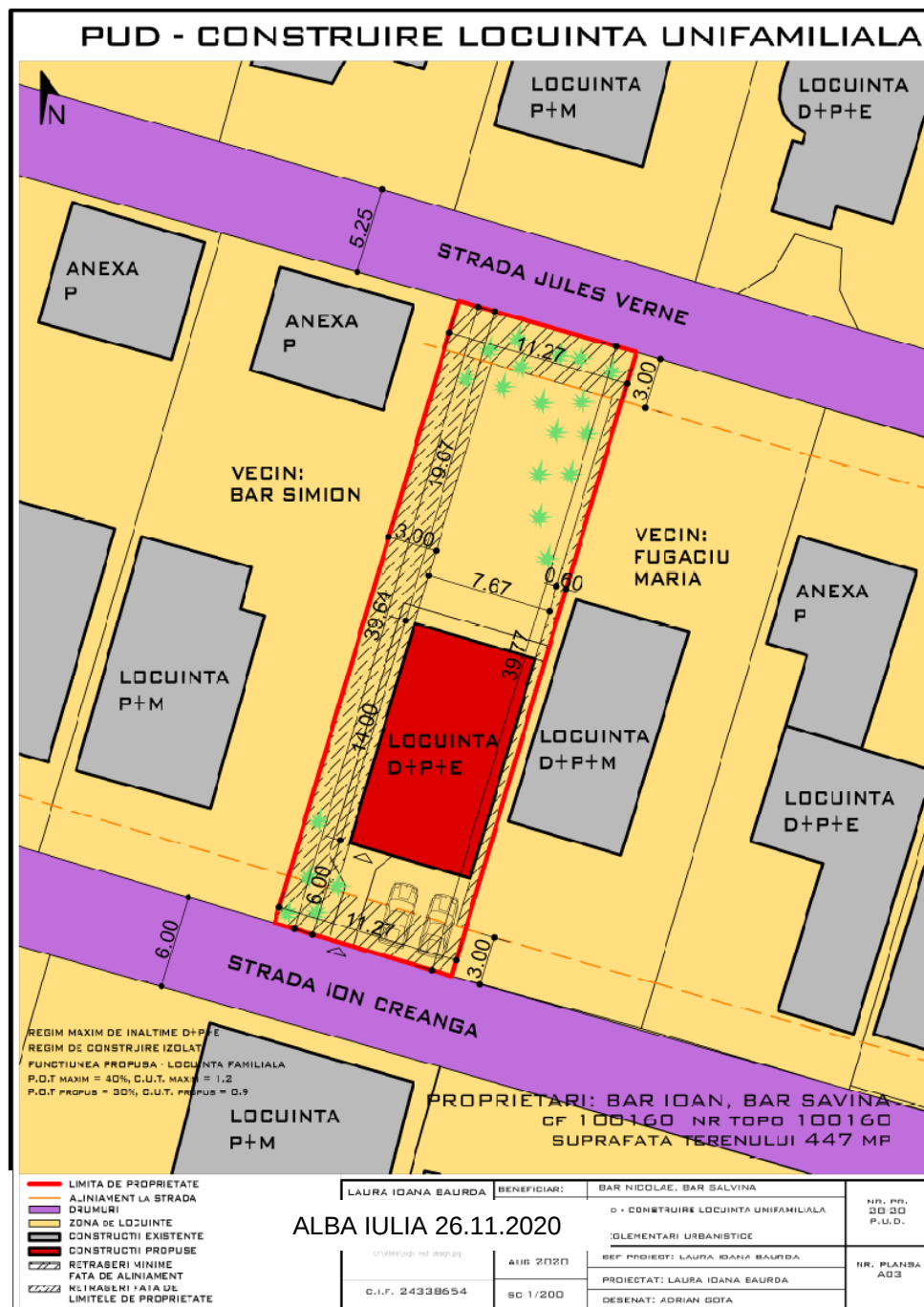
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

Beneficiar
BAR IOAN, BAR SALVINA
 municipiului Alba Iulia, strada Ion Creanga, nr 12

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
intalnirile au avut loc la domiciliul beneficiarului in data de 02.09.2020 si 22.09.2020
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
Beneficiarul a discutat direct cu proprietarii parcelelor vecine
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
Vecina Fugaciu Maria se afla in partea estica a terenului iar vecinul Bar Simion se afla in partea vestica.
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
2
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
cei care au participat la consultarea populatiei nu au avut observatii sau reserve privind PUD
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
Nu este cazul
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
Nu este cazul

DATA, SEMNATURI...02.10.2020





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER