

VOLUMUL 1
MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA,
ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE
Judetul Alba, Vintu de Jos, strada Valea Vintului, nr 79

- Beneficiar

MATURAR GHEORGHE

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

IULIE 2019

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte familiale Sp+P, a unor anexe gospodaresti si imprejmuire. Locuinta va avea regim de inaltime subsol parcial si parter, iar anexele vor fi parter.

Accesul se va face din strada Lucian Blaga, nefiind necesara modificarea profilului longitudinal sau transversal al drumului.

Parcajele sunt rezolvate in interiorul proprietatii.

Aliniamentul propus este de 10.40 respectiv 11 m. Distantele minime fata de limitele laterale ale parcelei vor fi 1.00m respectiv, 7.35m.

Propunerile din prezentul PUD respecta prevederile regulamentului local de urbanism, UTR 27 – zona rezidentiala pentru cladiri de tip rural.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Vintu de Jos, in partea centrala.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiuala

Planul Urbanistic de Detaliu va studia modul de dezvoltare a acestei zone, in corelare cu prevederile P.U.G si P.U.Z. aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.D. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.D., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

Documentatia P.U.D. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:
P.U.G. comuna Vintu de Jos.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.D.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Strada Lucian Blaga la nord - vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea MATURAR GHEORGHE SI MATURAR SORINA conform

CF 9547 si are suprafata de 2086 mp.

Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

- Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in zona rezidentiala de tip rural – UTR 27

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren pentru constructii de locuinte.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul comunei Vintu de Jos, localitatea Vintu de Jos, fiind situata in intravilanul acesteia.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul localitatii Vintu de Jos, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : 27 LMD zona rezidentiala cu cladiri de tip rural.

- Relacionarea zonei cu localitatea

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.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia – Turda)" in zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (alimetrie 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 perimetru lui – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $ag = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100\text{ani}$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $Tc=0.7\text{sec}$.

Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

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.

2.4. **Circulatia**

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
- Accesul se face din strada Lucian Blaga.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Terenul este liber de constructii.
- Relationari intre functiuni
Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiuni rezidentiale.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

2.6. **Echipare editilara**

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reteaua existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reteaua existenta
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Centrala termica.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este cazul.
- Gospodarie comunala
Se va rezolva prin contract cu firma specializata.
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicări și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic
Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte familiale Sp+P, a unor anexe gospodaresti si imprejmuire. Locuinta va avea regim de inaltime subsol parțial si parter, iar anexele vor fi parter.

Accesul se va face din strada Lucian Blaga, nefiind necesara modificarea profilului longitudinal sau transversal al drumului.

Parcajele sunt rezolvate in interiorul proprietatii.

Aliniamentul propus este de 10.40 respectiv 11 m. Distanțele minime fata de limitele laterale ale parcelei vor fi 1.00m respectiv, 7.35m.

Propunerile din prezentul PUD respecta prevederile regulamentului local de urbanism, UTR 27 – zona rezidentiala pentru cladiri de tip rural.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Vintu de Jos, in partea centrala.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: proprietate privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona rezidentiala UTR 27 LMD– zona rezidentiala cu cladiri de tip rural

Functiuni complementare admise : servicii aferente functiunii de locuire (conform RLU din PUG Vintu de Jos)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: izolat sau cuplat

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

POT max. admis =30%, CUT max.admis = 0.5

POT =9.60%, CUT = 0.11

Organizarea circulatiei : Nu este necesara modificarea profilului transversal al strazii. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.D. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.D. sa asigure o cat mai adevarata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G., au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazelor de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetru intravilan, functiunea zonei este **LMD – zona rezidentiala cu cladiri de tip rural**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Inaltimea maxima va fi 12.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 30%.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

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

Accesul se va realiza din drumul de acces existent.

- Organizarea circulatiei pietonale

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

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- 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 = 30,00%

C.U.T. Maxim = 0.50

P.O.T. = 9.60%

C.U.T. = 0.11

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Extinderea retelei existente.

- Canalizare

Canalizarea se va realiza in sistem individual.

- Alimentarea cu energie electrica

Extinderea retelei existente.

- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este necesar.
- Gospodarie comunala
Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3 . 7 . Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare

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 cat mai mare din spatiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirea de zone protejate.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si ale retelelor editilare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

3 . 8 . Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

- Circulatia terenurilor intre detinatori

Terenurile din zona nu isi vor schimba proprietarii pentru realizarea acestei propuneri.

4. 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 familiale si a anexelor gospodaresti aferente.

INTOCMIT

ARH. LAURA IOANA BAURDA

