

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500

Tel: (+40)744 633 713

E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com

barbieri



PROIECT NR. /2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

**CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI
BRANȘAMENTE UTILITĂȚII - APA, ELECTICA,TELEKOM”**



MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

TOMA MARIA EMILIA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. VINTU DE JOS , STR. ALBA IULIA, NR.16, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

**SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str. Traian , nr.17A, Jud. Alba**

**DATA
06.2020**

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, GARAJ, ÎMPREJMUIRE
TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚII - APA, ELECTICA, TELEKOM”

NR. PROIECT: / 2020

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.D.

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. VINTU DE JOS , STR. ALBA IULIA, NR.16, JUD. ALBA

BENEFICIAR: TOMA MARIA EMILIA

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Ramona Sînc

DESENAT: ing. Ramona Sînc

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația clădirilor

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

3.8. Adâncimea apei subterane

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

3.10. Analiza fondului construit existent

3.11. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

4.10. Profiluri transversale specifice

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. Concluzii

6. Anexe

B PIESE DESENATE:

NR. CRT. DENUMIRE PLANȘA

SCARA

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000 1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC 1:500 2
3. SITUAȚIA PROPUȘĂ	SC 1:500 3
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1:500 4
5. ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:500 5
6. PERSPECTIVE VOLUMETRICE - PROPUNERE	

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚII - APA, ELECTICA, TELEKOM”

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate a administrației locale.

Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 010-2000, documentația de față prezintă următoarele:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚII - APA, ELECTICA, TELEKOM”

Inițiator (beneficiar): TOMA MARIA EMILIA

Proiectant de specialitate: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L

Data elaborării: IUNIE 2020

1.2 Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se dorește construirea unei locuințe familiale cu garaj și împrejmuire precum și bransarea utilităților. Terenul studiat se află în proprietatea lui Toma Maria Emilia, fiind amplasat în comuna Vințu de Jos, sat Vințu de Jos, strada Alba Iulia, nr.16, jud. Alba și se identifică prin: CF 79493, nr. /cadastral - 79493

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Amplasamentul construcției propuse este în comuna Vințu de Jos, sat Vințu de Jos, strada Alba Iulia, nr.16, jud. Alba Conform documentației de urbanism PUG al comunei Vințu de jos terenul se află situat în intravilan în zonă rezidențială de tip rural L.M.D.16- UTR.60.

Parcela pe care se dorește construirea locuinței familiale are folosința actuală de teren arabil în suprafață totală de 1612mp, cu deschidere la strada Alba Iulia.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

• destinația stabilită prin PUG aprobat prin HCL se află în intravilan în L.M.D.16- UTR.60, zonă rezidențială de tip rural

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte documentații de urbanism în zonă, motiv pentru care nu sunt necesare corelări decât cu cele avizate anterior.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în PUG aprobate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

- Teren situat în extravilanul comunei Vințu de Jos în suprafața de 1612 mp
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: Toma Maria Emilia, cotă de 1/1 parti asupra terenului înscris în CF.nr.79493
- imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii și nici în zona de protecție a acestora
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosință actuală: teren arabil,
- Destinația conform PUG și RLU- ale comunei Vințu de Jos terenul se află situat în intravilanul localității în zona rezidențială de tip rural în UTR 60 – L.M.D.16
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.
- Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale Consiliului Local sau județean pentru zona unde se află situat terenul.

Regimul tehnic

- teren în suprafața de 1612mp cu acces la din DJ.107C-str.Alba Iulia
- asupra imobilului teren nu este instituit un regim urbanistic special
- lucrări propuse a se executa „CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚII - APA, ELECTICA,TELEKOM””
- rețele existente în zonă: energie electrică, rețea de apă, rețea de telefonie
- POT max = 30%
- CUT max = 0.5

Regim de înălțime P+2E

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează direct din strada Alba Iulia

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul pe care se propune construirea unui CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚII - APA, ELECTICA,TELEKOM”” are o suprafață de 1612 mp, fiind liber de construcții.

Forma terenului este aproximativ dreptunghiulară.

Vecinătăți:

- Limita de proprietate nord (**Domeniu public: DJ.107C- srt. Alba Iulia**)
- Limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Toma Maria Emilia**)
- Limita de proprietate est (**Proprietate privată: Opriș Pavel**)

- Limita de proprietate vest (**Proprietate privată: Vingarzan Lucian.**)

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Suprafața construită = 0,00 mp

Suprafața teren liberă= 1612mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona cuprinsă în interiorul zonei studiate este definită ca o zonă predominant de locuințe individuale, UTR .60- **LMD-16** - zonă rezidențială de tip rural. – conform PUG aprobat. Parcelele învecinate au forme dreptunghiulare, asemenea parcelei studiate. Locuințele individuale existente în zonă au regim de înălțime P, P+M, P+1. Arhitectura construcțiilor se caracterizează prin volumetrie simplă, acoperișuri de tip șarpantă și materiale de construcție de specific local.

3.5. Destinația clădirilor

În zonă – locuințe individuale.

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

Predominant în zonă: proprietate privată a persoanelor fizice

Parcela studiată este proprietate particulară a beneficiarului: Toma Maria Emilia conform CF nr. 79493 și are suprafața totală de 1260 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.

Amplasamentul pe care se propune realizarea construcțiilor este situat pe un teren relativ plan.

Ampasament nu se observă fenomene de alunecare de teren.

Zona seismică – F ($T_c=0,7s$)

Accidente de teren- nu este cazul

3.8. Adâncimea apei subterane

În zonă adâncimea pânzei freatice este de 4,00-6,00 m.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică – F ($T_c=0,7s$). Conform normativ P100/2006 și P100/2013 $a_g=0,10$ și $T_c=0,7s$.

3.10. Analiza fondului construit existent

Din punct de vedere a fondului construit, zona de locuințe individuale din perimetrul studiat se identifica ca o zonă în curs de dezvoltare. În imediata vecinătate a parcelei studiate se află locuințe (P,P+1):

3.11. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente în zonă:

- *Energie electrică*
- *Rețea apă potabilă*
- *Retea de telefonie*

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Se propune CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚII - APA, ELECTICA, TELEKOM”

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație tratează proiectul de « Construire locuință familială, garaj, împrejmuire teren și bransamente utilități – apă, electrica, telekom » conform temei de proiectare și a certificatului de urbanism **nr.128 / 23.12.2019** eliberat de primăria comunei Vințu de Jos.

Terenul este în proprietatea particulară a lui Toma Maria Emilia, conform:

CF nr. 79493, nr. top/cad. 79493

S teren = 1612 mp

LOCUINȚA este structurată pe 2 niveluri : Dp+P.

Parterul cuprinde: terasă acces, hol acces, living, bucatarie, 2 grupuri sanitare, 3 dormitoare, un dressing, o terasă acoperită și un garaj. La nivelul parterului accesul se poate realiza pe 2 laturi: pe latura vestică - acces principal din terasa de acces și pe latura estică – acces secundar din terasa acoperită.

Demisolul cuprinde: un spațiu tehnic în care va fi amplasată CT pe lemne - acces din exterior, pe latura estică.

Acoperișul este de tip șarpantă, iar învelitoarea este din țiglă ceramică.

Ventilația se va face natural, iar iluminarea spațiilor va fi mixtă.

Finisaje exterioare:

- Tencuială decorativă pe termosistem, culoare alb
- Tencuială decorativă pe termosistem, culoare maro
- Soclu tencuit cu tencuiala mozaicată, culoare maro
- Tâmplărie PVC cu geam termopan, culoare maro
- Placaj gresie antiderapantă- trepte+terase, culoare crem
- Burlane tablă prevopsită, culoare maro
- Învelitoare țiglă ceramică, culoare maro

AMENAJARE INCINTA:

- alei pietonale și auto din dale de beton vibropresate;
- spații verzi –amenajate, plantate cu flori, arbori și arbuști specifici zonei;

Accesul în incintă : se face din DJ 107C - strada Alba Iulia – acces auto și pietonal,

Amenajare incintă: alei pietonale și platformă parcare auto în incintă, amenajare spații verzi plantate și înierbate.

Accesul principal în clădire se face prin fațada vestică.

Bilantul teritorial propus

S teren= 1612 mp

Sc locuință propusă= 230.85 mp din care S terase acoperite=40.10 mp

Sd= 276.50 mp

S alei auto în incintă= 192.35 mp

S alei și platforme pietonale = 211.36 mp

S zone verzi în incintă= 977.44 mp

POT existent= 0.00 % POT max= 30%

CUT existent= 0.0 CUT max= 0.5

POT propus= 14.32 %

CUT propus= 0.171

H streășină propunere=+3.10 m față de cota +0.00

H coamă propunere= +6,25 m față de cota +0.00

Categoria de importanță- "C- normală"

Gradul de rezistență la foc-III

Risc mic de incendiu

- Cotele de nivel sunt :
- ± 0.00 m la parter (2.80 m înălțime liberă)
 - 2.70 m la demisol (2.40 m înălțime liberă)

În plan clădirea este aliniată la limita de proprietate, orientarea fiind impusă de condițiile de teren.

- nr. niveluri: Dp+P

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Suprafața teren= 1612m

Suprafața construită locuință= 231,06 mp

Suprafața desfășurată locuință= 276,71 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Construcțiile noi vor respecta prevederile PUG și RLU, privind funcțiunea, amplasarea pe parcelă, aspectul exterior, POT max și CUT max, relația cu existentul.

Distanțe

Construcția propusă Construire locuință familială va fi amplasată astfel, conform planșei de reglementări atașate:

- La 40m față de limita de proprietate nord (**Domeniu public: DJ.107C- srt. Alba Iulia**)
- La 44,39 m față de limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Toma Maria Emilia**)
- La 0.60 m față de limita de proprietate est (**Proprietate privată: Opreș Pavel**)
- La 3.08 m față de limita de proprietate vest (**Proprietate privată: Vingarzan Lucian.**)

Accese pietonale și auto

Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din strada Alba Iulia (DJ,107C)

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Se respectă normativul P118/99.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal în incintă se vor realiza din strada Alba Iulia.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Conform prevederilor PUG și RLU.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Imobilul studiat nu se află lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Nu este cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi pe terenul proprietate privată. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

4.10. Profiluri transversale specifice

În incintă se vor realiza alei pietonale /carosabile

Accesul carosabil se va realiza din strada Alba Iulia

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul se prezintă în mare parte ca o suprafață plană și astfel nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea acestuia. Pământul rezultat în urma săpăturilor va fi utilizat pentru sistematizarea verticală, iar surplusul va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Accesul auto și pietonal în incinta proprietatii se realizează din strada Văii.

Cota terenului sistematizat (C.T.S) = -015m (fata de cota +/- 0.00 – cota pardoselii finite

construcției).

Cota terenului natural (C.T.N) = -0.20m (fata de cota +/- 0.00 – cota pardoselii finite construcției).

Pentru utilizarea terenului se vor sistematiza trotuarele pietonale cu o inclinație care permite accesul spre intrările principale în construcție cât și spre terenul amenajat din incinta imobilului.

Scurgerea apelor de pe teren se va face în sensul normal, din spatele parcelei înspre stradă. Acestea vor avea o pantă de minim 1% pentru înlăturarea apelor de lângă imobil și de pe terenul amenajat.

Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură până la cota terenului sistematizat.

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Obiectivele propuse se vor amplasa în perimetrul constructibil propus conform planșei 3 – Reglementări urbanistice – Situația propusă

- La 40m față de limita de proprietate nord (**Domeniu public: DJ.107C- srt. Alba Iulia**)
- La 44,39 m față de limita de proprietate sud (**Proprietate privată: Toma Maria Emilia**)
- La 0.60 m față de limita de proprietate est (**Proprietate privată: Oprîș Pavel**)
- La 3.08 m față de limita de proprietate vest (**Proprietate privată: Vingarzan Lucian.**)

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- Funcțiunea propusă: Locuință;
- Regimul de înălțime: Parter – (Dp+P);
- H streșină propunere = +3.10 m față de cota +0.00
- H coamă propunere = +6,25 m față de cota +0.00

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

$$\text{P.O.T. existent} = \text{Ac} / \text{St} \times 100 = 0,00 \text{ mp} / 1612 \text{ mp} \times 100 = 0,00 \%$$

$$\text{P.O.T. propus} = \text{Ac} / \text{St} \times 100 = 231,06 \text{ mp} / 1612 \text{ mp} \times 100 = 14,32\%$$

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

$$\text{C.U.T. existent} = \text{Ad} / \text{St} = 0,00 \text{ mp} / 402,00 \text{ mp} = 0,00$$

$$\text{C.U.T. propus} = \text{Ad} / \text{St} = 276,71 \text{ mp} / 1612 \text{ mp} = 0,17$$

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va brânși la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu apă rece

Construcția propusă se va brânși la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Alimentarea cu căldură

Încălzirea locuinței se va realiza prin intermediul centralei termice care va funcționa cu combustibil gaz sau solid (lemn) .

Canalizare/ ape uzate menajere

Construcția propusă se va brânși la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent/Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
-------------------	----------------	---	-------------	---

Suprafață teren sudiat	1612		-	
Suprafață construită	-	-	230,85	14,32
Circulații peionale	-	-	211,36	13,11
Circulații auto	-	-	192,35	11,93
Spații verzi	-	-	977,44	60,63
TOTAL	1612	100	1612	100

5. Concluzii

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

Realizarea noilor construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Se respectă prevederile Codului Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și scurgerea apelor pluviale se realizează în incinta proprie.

6. Anexe

- *Tema program;*

Întocmit:
arh. Adela Elena Radu

Șef proiect
arh. Marius Barbieri