

**PROIECT NR.5/2018**

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+M  
BLAJ, STR.ALEXANDRU G.GOLESCU,fn**

**BENEFICIAR:**  
PRAINER KAROL GUNTER

**PROIECTANT GENERAL:**  
S.C. B.P. FREUND S.R.L.  
Alba Iulia, str. Gardeniei, nr. 12/1

**Colectiv de elaborare:**

arh. Zsolt <b>Freund-Fleschin</b>	sef proiect
arh. Zsolt <b>Freund-Fleschin</b>	urbanism
arh. Daniel <b>Chira</b>	
ing. Paul <b>Preda</b>	studiu geotehnic
ing. Laurentiu <b>Blaga</b>	studiul topografic

**S.C. BP FREUND S.R.L.**

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba  
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

---

**BORDEROU**

**A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou PUD
3. Memoriu justificativ
4. Anexe:
  - Certificat de urbanism
  - Extras CF
  - Studiu geotehnic
  - Documentul de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
  - RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI;
  - Notificari vecini (copie xerox);
  - Declaratii vecini (copie xerox);
  - Poza panou informarea publicului;

**B. PIESE DESENATE**

- |                                   |              |       |
|-----------------------------------|--------------|-------|
| 1. Plan incadrare in zona         | scara 1/5000 | pl. 0 |
| 2. Situatiia existenta            | scara 1/500  | pl. 1 |
| 3. Reglementari urbanistice       | scara 1/500  | pl. 2 |
| 4.Reglementari edilitare          | scara 1/500  | pl. 3 |
| 4. Obiective de utilitate publica | scara 1/500  | pl. 4 |

Intocmit,  
*arh. Daniel Chira*

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### **1. Introducere**

#### ***a. Date de recunoastere a documentatiei***

Denumirea lucrării :

***INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE***

***D+P+2E+M***, Blaj, str.Alexandru Golescu, fn, jud. Alba

Beneficiar: PRAINER KAROL GUNTER

Blaj, str. Andrei Muresanu, nr. 14, jud. Alba

Proiectantul general:

S.C. B.P. FREUND S.R.L.

Alba Iulia, str. Gardeniei, nr. 12/1

Data elaborării documentatiei: SEPTEMBRIE 2018

#### ***b. Obiectul lucrării***

*Solicitari ale temei program:*

1. Denumirea lucrării:

***INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE      D+P+2E+M***

2. Obiectul lucrării:

Amplasamentul se afla in localitatea Blaj, str.Alexandru Golescu, fn, jud. Alba in intravilanul localitatii, teren pe care se propune realizarea a doua blocuri de locuinte colective in regim de inaltime *D+P+2E+M*, avand in total 36 de apartamente. Se vor realiza apartamente de 2 si respectiv 3 camere.

Pe amplasamentul studiat se vor amenajare 19 de locuri de parcare, si 31 de garaje la demisol. Este asigurat numarul de locuri de parcare pentru apartamentele propuse.

3. Amplasament: Terenul pe care se vor construi locuintele colective are o suprafata de 6604 mp, teren pe care se afla in executie un bloc de locuinte colective in regim de inaltime *P+2E+M*, si se invecineaza cu:

- la nord de digul adiacent raului Tarnava Mare
- la vest de domeniul public al Primariei Municipiului Blaj
- la sud de domeniul privat particular -Prainer Karol Gunter
- la est de domeniul public al Primariei Municipiului Blaj

#### ***c. Surse documentare***

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat;

### **2. Incadrarea in zona:**

#### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Amplasamentul se afla in Blaj, str.Alexandru Golescu, fn, jud. Alba. In imediata vecinatate, spre sud se afla realizate inca trei blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime *P+2E+M*, pentru care au fost elaborate si aprobate documentatie in faza Puz si autorizatii de construire.

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in Puz-ul aprobat, acesta reglementand UTR-ul LM4U- zona rezidentiala de locuinte colective cu maxim 4 niveluri

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta conditii favorabile pentru investitia propusa, terenul fiind relativ plat.

Regimul de inaltime maxim admis in LM4U este *P+3*, iar POT maxim = 30% si CUT maxim = 1,5 mpAdc / mpAteren. Terenul dispune de toate utilitatile urbane.

**S.C. BP FREUND S.R.L.**

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba  
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

**2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

**3. Situatia existenta:**

*Accesibilitatea la caile de comunicatie:*

Terenul studiat are acces din aleea ce debuseaza in str Alexandru Golescu.

*Suprafata ocupata, limite si vecinatati:*

Terenul are o suprafata totala de 6604 mp, de forma dreptunghiulara si se invecineaza:

- la nord de digul adiacent raului Tarnava Mare
- la vest de domeniul public al Primariei Municipiului Blaj
- la sud de domeniul privat particular -Prainer Karol Gunter
- la est de domeniul public al Primariei Municipiului Blaj

*Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:*

Pe terenul studiat este in curs de executie un bloc de locuinte colective.

*Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:*

Fondul construit existent pe latura de sud este alcatuit dintr-un sir de locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+M.

*Destinatia cladirilor:*

Pe terenul studiat exista realizat un bloc de locuinte colective.

*Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:*

Terenul studiat este domeniul privat particular conform nr. CF nr. 77229 nr. topo./cadastral 877229 avand suprafata totala de 6604 mp.

*Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:*

Conditiiile geotehnice ale terenului: nisipuri cu granulometrie fina-medie, cafenii-galbui la cenusii, uscate la usor umede, cu indesare medie-mare;

Adancimea de fundare: -2,00m; -1,60m; -1,35m; -0,925m; -0,75m de la cota  $\pm 0.00$ ;

Valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare B=1.00m si adancimi de fundare D=2.00m): Pconv=400 kPa.

*Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:*

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Terenul se afla langa malul raului Tarnava Mare, la o distanta de 74m, fiind protejat de acesta printr-un dig de 5m inaltime. Terenul este relativ plan si nu necesita lucrari de sistematizare verticala semnificative.

*Adancimea apei subterane:*

Se prezinta la adancimi pana la cca. 1.50-3.00m de la nivelul Tn actual.

*Parametrii seismici caracteristici zonei:*

$a_g=0,10g$  si  $T_c=0,7sec$

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

Fondul construit existent pe latura de sud este alcatuit dintr-un sir de locuinte colective noi cu regim de inaltime D+P+2E+M.

*Echiparea existenta:*

Terenul dispune de toate utilitatile urbane.

**4. Reglementari:**

*Obiectivele noi solicitate prin tema-program:*

Se doreste realizarea a doua blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2E+M, ambele tronsoane avand un numar de 36 apartamente cu 2, respectiv 3 camere.

Sunt prevazute un numar de 31 de locuri de parcare in demisol si respectiv 19 locuri de parcare in incinta studiata.

**S.C. BP FREUND S.R.L.**

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba  
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

In incinta se vor amenaja zone verzi in suprafata de cca 2565,0mp in care se va planta vegetatie joasa.Se va amenaja si un loc de joaca pentru copii.

*Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:*

Constructiile se vor dezvolta pe o suprafata care nu depaseste procentul de ocupare de 30 % al terenului. Regimul de inaltime propus este de D+P+2E+M, regim de inaltime admis prin PUZ-UL aprobat, pentru zona LM4u.

*Capacitatea, suprafata desfasurata:*

Suprafata construita propusa este de cca 1150 mp si o arie desfasurata propusa de cca 5500 mp.

Suprafata construita totala, existent si propus este de 1518mp si o suprafata desfasurata de 7032mp.

*Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):*

Distantele minime fata de vecinatati vor fi:

- 1,53m fata de terenul apartinand domeniului public latura de nord ;
- 9,00 m fata de terenul apartinand domeniului public latura de est;
- 46,30m fata de terenul apartinand domeniul privat particular, Prainer Gunter
- 18,50 m fata de blocul de locuinte existent, situat pe latura de sud

*Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:*

Constructiile propuse se vor armonizeaza ca plastica arhitecturala cu locuintele colective din vecinatate.

*Principii de interventie asupra constructiilor existente:*

Pe terenul studiat este in curs de executie un bloc de locuinte si in vecinatatea acestuia sunt realizate inca doua blocuri de locuinte colective.

*Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:*

Accesul auto si pietonal se va realiza prin intermediul unei alei de 6,0m din str.Alexandru Golescu.Este asigurat si accesul autospecialelor in caz de incendiu.

Suprafetele carosabile si pietonale din incinta vor fi amenajate cu dale de beton pe pat de nisip, iar zonele verzi vor fi inierbate.

*Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:*

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite in ceea ce priveste constructiile propuse.

*Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:*

Nu este cazul.

*Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):*

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor colecta separat si vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de deversarea lor in canalizarea oraseneasca.

*Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):*

Terenul face parte dintr-o zona rezidentiala, avand constructii existente in vecinatatea studiat.

*Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:*

Se vor amenaja spatiile verzi si loc de joaca pentru copii.

*Profiluri transversale caracteristice:*

Terenul studiat este relativ plat.

*Lucrari necesare de sistematizare verticala:*

Nu este cazul.

*Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):*

**S.C. BP FREUND S.R.L.**

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba  
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Constructiile propuse se vor amplasa fata de limita de est a amplasamentului la o distanta de 9,00m,conform plansei de reglementari urbanistice.

Regimul de inaltime este D+P+2E+M.

*Procentul de ocupare al terenurilor:*

POT existent= 5,60%

**POT propus= 23%**

POT max = 30%.

*Coeficientul de utilizare a terenurilor:*

C.U.T.existent = 0,23 mpAdc/mpTeren .

C.U.T.propus = 1,10 mpAdc/mpTeren .

C.U.T. Maxim conform PUZ = 1,5 mpAdc/mpTeren;

*Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):*

**Alimentare cu energie electrica:**

- se va realiza din postul trafo existent in zona

**Alimentare cu apa:**

- se va realiza prin bransare la reseaua existenta

**Canalizare:**

-se va realiza prin bransare la reseaua existenta

**Gaze naturale:**

-se va realiza prin bransare la reseaua existenta

**Telecomunicatii:**

-se va realiza prin bransare la reseaua existenta

*Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat :*

*S teren=6604mp*

*S constructii existente=368,0mp*

*S constructii propuse=1150mp*

*S alei, parcaje, trotuare=2543,0mp*

*S zone verzi=2543mp*

**5. Concluzii:**

- *Consecintele realizarii obiectivelor propuse:*  
In urma realizarii obiectivelor propuse vor rezulta spatii urbane frumos amenajate.
- *Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:*  
Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.
- *Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:*  
Obiectivul propus prin PUD, prin functiunea de locuinte colective se integreaza in viitorul ansamblul de locuinte colective.

**Intocmit:**

*arh. Zsolt Freund-Fleschin*