

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE P+8E CU
SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI AMENAJARE PARCĂRI AUTO

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

UAT MUNICIPIUL BLAJ

ADRESA AMPLASAMENT

Mun. Blaj, str. Costache Negri, nr. F.N., jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. Gherman Alin Studio S.R.L.

SC BARBIERI PROIECT SRL

Alba Iulia, Str. Traian , nr.17A, Jud. Alba

DATA

02.2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
COLECTIVE P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI
AMENAJARE PARCĂRI AUTO

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
COLECTIVE P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI AMENAJARE PARCĂRI AUTO

NR. PROIECT: 09 / 2022

FAZA DE PROIECTARE: FAZA **P.U.D.**

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Mun. Blaj, str. Costache Negri, nr. F.N., jud. Alba

BENEFICIAR: UAT MUNICIPIUL BLAJ
cu sediul în localitatea Blaj, str. Piața 1848, nr. 16, jud. Alba

PROIECTANT: S.C. Gherman Alin Studio S.R.L.
S.C. Barbieri Proiect S. R. L

SEF PROIECT: arh. Alin Gherman

URBANISM: arh. Marius Barbieri

arh. Alin Gherman

DESENAT: arh. Alin Gherman

BORDEROU

PIESE SCRISE :

Foaie de capăt

Borderou de piese scrise si desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populatiei

Certificat de Urbanism

Extras de Carte Funciara

PIESE DESENATE :

SCARA:

Ridicare topografica

0.1 Incadrare in teritoriu 1 : 5000

0.2 Unitati teritoriale de referinta 1: 500

0.3 Propunere circulatii 1 : 500

0.4 Plan de situatie-propunere zone 1 : 500

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 ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI AMENAJARE PARCĂRI AUTO în Mun. Blaj, str. Costache Negri, nr. F.N., jud. Alba.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor", 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 al 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

Lucrarea P.U.D. „ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI AMENAJARE PARCĂRI AUTO” Mun. Blaj, str. Costache Negri, nr. F.N., jud. Alba., s-a realizat la cererea beneficiarului, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Inițiator: UAT MUNICIPIUL BLAJ

Elaborator proiect:

- S.C. Gherman Alin Studio S.R.L. cu sediul în Alba Iulia, Str. Zlatnei, nr. 83, jud. Alba
- S.C. "Barbieri Proiect" S. R. L., cu sediul în Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizația nr. 01 / 567 / 2005.

2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Imobilul studiat se află situat în intravilanul Mun. Blaj, str. Costache Negri, nr. F.N., jud. Alba, fiind delimitat la nord și vest de drumuri locale prin intermediul cărora se va face accesul la terenul studiat și în interiorul incintei.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

Regimul Juridic

- identificare imobil: plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1:500 și prin C.F. 80909
- imobil: teren în suprafață totală măsurată de 27859 mp;
- amplasament: în intravilanul Mun. Blaj, jud. Alba;
- dreptul de proprietate: UAT Municipiul Blaj- domeniu public;
- sarcini: nu sunt

imobilul nu se află inclus pe listele monumentelor istorice sau ale naturii ori în zonele de protecție a acestora.

Regimul economic

folosința actuală: curți construcții;

destinația viitoare conform P.U.G. aprobat, imobilul este situat în zona UTR=LM1- Zona locuințe mari- colective cu maxim P+10

reglementări fiscale: conform HCL 193/30.12.2021 imobilul este situat în zona de impozitare A;

nu sunt alte prevederi rezultate din hotărârile ale Consiliului local cu privire la zona în care este situat imobilul;

BLAJ LM1

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor mono funcționale rezidențiale cu regim de înălțime maxim P+10.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

- reorganizarea spațiului public-prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- dezvoltarea serviciilor - publice și comerciale;
- reabilitarea infrastructurii;
- ameliorarea condițiilor de mediu-în toate componentele sale;

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective și dotări publice.

Clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unu! sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

Construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare.

Se conservă utilizarea actuală, numai în spațiile/construcțiile existente, Sunt admise lucrări de întreținere curentă a construcțiilor și amenajărilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc), cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Funcțiuni terțiare - comerț en detail, alimentație publică, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere- conform Anexei 1 (al Certificatului de urbanism)- în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

- să fie amplasate numai adiacent principalelor artere de 1-afic {până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.
- atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare/evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
- să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților-să nu existe accese înspre aceste spații.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, care conform legii autorizării construcțiilor nr. 50/1991 fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, servicii medicale ambulatorii - conform Anexei 1 (al Certificatului de urbanism), prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp.
- să implice maximum 3 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente. Cele existente care nu au autorizație de construire se vor demola.

Construcții provizorii de orice natură. Cele existente care nu au autorizație de construire se vor demola. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Cele existente care nu au autorizație de construire se vor demola.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Regimul tehnic

BLAJ LM1

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONE!

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 a certificatului de urbanism și a reglementărilor de mai jos.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h. În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se vor înălțui platformele pentru pubele cu gard viu cu înălțimea de 1,50 m.

Se pot înălțui și ansamblurile rezidențiale care nu cuprind străzi de interes existente sau reglementate în documentații de urbanism aprobate de CL.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 20%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 2.5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. Localizare

Terenul este amplasat în intravilanul Mun. Blaj, str. Costache Negri, nr. F.N., jud. Alba.

Proprietatea este de formă neregulată.

Terenul are categoria de folosință de curți-construcții.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata terenului studiat este de 27859.

Vecinătățile parcelei studiate

Terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord – domeniu public – drum local zona LM-M
- la sud – proprietăți private zona LM-M
- la est – zona V
- la vest: domeniu public – drum local

3.3. Parametrii caracteristici zonei geografice

Zona seismica de calcul: Conform normativului P100/1-2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0,08g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.

Adincimea de inghet: Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț este de 0,80-0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

3.4. Echiparea edilitara

În prezent pe latura nord-vestică a parcelei studiate sunt pozate rețele edilitare de apă-canal, energie electrică și gaz.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Prin prezentul P.U.D. se solicita „ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE COLECTIVE P+8E CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI AMENAJARE PARCĂRI AUTO”

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Studiul de fata prevede realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unor zone construibile ce vor avea locuințe colective, cu regim de înălțime maxim P+8E.

De asemenea se propune amenajarea de spații verzi și de parcări auto pentru zonele construibile.

Accesul in incinta: Accesul pietonal se face direct din strada situată pe latura nordica din strada Costache Negri și din latura vestica, din drumul secundar prin intermediul unor aleii care comunică între ele.

Amenajare incinta: Se amenajează platforme pietonale pe toate laturile construcțiilor propuse. Aerisirea și ventilația se va face natural, iar iluminarea spațiilor va fi mixta.

Sistemul constructiv al obiectivului este realizat din:

Infrastructura – fundații continue din beton, cu elevații și centuri din beton armat.

Suprastructura – structurile de rezistență alcătuite dintr-un schelet în cadre, de baza orizontal sau vertical, din beton armat turnat monolit sau în unele cazuri din metal.

Distantele de amplasare fata de zonele propuse spre construire:

- NORD- 5,00 m fata de Strada Costache Negri;
- SUD -5,50 m fata de drumul propus spre dezmembrare;
- EST - 6,00 m fata de drumul propus spre dezmembrare;

– VEST – 3,00 m față de limita de proprietate;

Se respecta prevederile Codului Civil referitoare la distanța dintre fațadele prevăzute cu ferestre și limita de proprietate.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Propus mp
Arabil	27859	-
Cai de acces carosabil și pietonal în incinta terenului studiat	-	6790
Drumuri de acces propuse spre dezmembrare	-	2800
Teren propus spre construire	-	7132
Zona verde existent și propus	9323	11137
TOTAL	27859	

5. INDICI TEHNICI

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. Propus prin P.U.D = 50%

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. propus P.U.D = 4.5

Regimul de înălțime al construcțiilor

Zona propusă spre construire va avea cu un regim de înălțime P+4, P+6, respectiv P+8.

6. Rețele edilitare propuse

Se vor asigura: alimentare cu apă, canalizare energie electrică și gaze naturale. Soluțiile vor fi prezentate la faza de aprobare PUD, după obținerea avizelor de la furnizorii de utilități.

7. 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 vre-un 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 beneficii zonei.

Întocmit
arh. Alin Gherman