

OPRUȚA IOAN MARIUS

PROIECT NR. 10/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA REZIDENTIALA

ADRESA OBIECTIV: Com.Sasciori, Sat Loman, Nr.7, Jud. ALBA

BENEFICIARI: ZAHARIA NELI

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
OPRUȚA IOAN MARIUS - ALBA IULIA, Str. N. Titulescu Nr. 1, Bl. 280, Ap. 111



FAZA P.U.D.

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

OM



DATA: NOIEMBRIE 2022

EX. NR.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Plan Urbanistic de Detaliu – Construire Casa Rezidentiala

Beneficiari: ZAHARIA NELI

Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ OPRUȚA IOAN
MARIUS - Alba Iulia

Data elaborării proiect: NOIEMBRIE 2022

1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită studierea condițiilor concrete realizării lucrării:
CONSTRUIRE CASA REZIDENTIALA , comuna Sasciori, Sat Loman, Nr.7, Jud.
Alba

1.3. Surse de documentare:

- P.U.G. al Comunei Sasciori.
- R.L.U. al Comunei Sasciori;

2. Încadrare în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Obiectivul este amplasat, conform prevederilor PUG si RLU al comunei Sasciori, predominant zona cu cladiri rezidentiale de tip rural (U.T.R.1 – L.M.d.1.).

Imobilul este situat în intravilanul Comunei Sasciori, sat Loman, iar regimul de folosință actual este curți construcții , arabil. În prezent, accesul se realizează din strada (drum), situat pe latura sudică a parcelei. Se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regimul de înălțime P, precum și amenajarea aleilor interioare și a spațiilor verzi, conform prevederilor din prezentul PUD, elaborat cu respectarea ghidului privind metodologia și cadrul conținut, normativ GM 009-2000.

Nu sunt reglementări fiscale speciale în zonă.

3. Situația existentă:

Imobilul asupra căruia urmează să se realizeze obiectivul are o suprafață a parcelei de 2959.964 mp, fiind situat în Comuna Sasciori, Sat Loman, Nr.7, jud. Alba, având regimul de folosință curți construcții, arabil intravilan, existând un acces facil la căile de comunicație.

Parcela studiată are o formă aproximativ dreptunghiulară, învecinându-se pe latura nordică cu domeniul public - drum, pe latura vestică cu proprietate privată (Luncan Vasile), pe latura estică cu proprietate privată (Luca Ana), iar pe latura sudică cu domeniul public - drum, unde se face accesul carosabil și pietonal.

Condiții geotehnice:

- Zona seismică "F" cu $K_s = 0,10$ și $T_c = 0,7$ sec

- Zona climatică: "A"

- Adâncimea de îngheț este de 0,80 m – 0,90 m

- Strat de fundare: în conformitate cu concluziile studiului geotehnic anexat, stratul de fundare este: argila nisipoasă cu consistență plastică, vârstă de la 0.40-0.50m față de cota terenului natural. Capacitatea portantă $P_{conv} = 290 \text{ kPa}$, calculată conform STAS 3300/2-85. Adâncimea de îngheț este 0,80 - 0.90m sub cota terenului natural. Panza freatică se află la 2.50-3.00 m față de cota terenului natural.

4. Reglementări:

4.1. Propuneri:

Conform temei de proiectare, s-a solicitat realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regimul de înălțime P, în incinta imobilului situat în Comuna Sasciori, Sat Loman, Nr.7, Jud. Alba.

Locuința va cuprinde următoarele funcțiuni:

Compartimentare :

Parter locuința:

1. Living+Bucătărie:

Su = 49.0mp

2. Loc de luat masă:

Su = 8.40mp

3. Chicineta:

Su = 3.57mp

4. Hol:

Su = 4.00mp

5. G.S.:	Su = 2.40mp
6. Dormitor:	Su = 14.25mp
7. Dresing:	Su = 3.18mp
8. Baie:	Su = 6.67mp
9. Hol:	Su = 2.64 mp
10. Dormitor:	Su = 14.60 mp
11. Dresing:	Su = 2.40mp
12. Dormitor:	Su = 16.00mp
13. Baie:	Su = 6.34mp
14. Dresing:	Su = 4.05mp
15. Spalatorie:	Su = 5.10mp
16. Camara:	Su = 5.40mp
17. Hol:	Su = 4.44mp
18. Camera Tehnica:	Su = 16.50mp
19. Debara:	Su = 1.68mp
20. Garaj:	Su = 42.00mp
21. Sera:	Su = 16.61mp
22. Terasa intrare:	Su = 12.00mp

Total parter:**Su parter = 241.23m²****Sl parter = 102.25m²/5****Sc parter = 291.31 m²**

Locuinta propusa este amplasată cu o retragere de 11.25 m față de limita vestică a proprietății (Luncan Vasile), la 6.40 m față de limita estică a proprietății (Luca Ana), la 12.90 m față de limita sudica a proprietatii -drum și la 46.90 m față de limita Nordica a proprietatii -drum.

Construcția va respecta prevederile PUG, normele privind asigurarea însoirii și securitatea la incendiu.

Suprafața totală teren = 2959.964 mp;

Suprafața construită, desfasurata existent(anexa) = 32,59 mp;

Suprafața construita, desfășurată locuinta propusa = 291.31 mp;

Parcaje propuse = 2 loc

Suprafață alei carosabile = 96.22 mp;

Suprafață trotuare și alei pietonale = 62.20 mp;

Zone verzi = 2477.68 mp;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI existent

POT existent = 1.10 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI existent

CUT existent = 0,01

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI propus

POT propus = 10.94 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI propus

CUT propus = 0,10

Accesul pietonal (principal) se realizează din drumul situat pe latura sudică a parcelei, în incintă realizându-se o platformă dalată, iar accesul auto (principal) la garajul de la parterul locuinței amenajat în partea sudică a construcției se realizează din drumul situat la sud.

La exterior se vor folosi finisaje din tencuieli plastice și decorative cu cromatică albă, țiglă ceramică neagră pentru învelitoare și tâmplărie din PVC cu geam termopan la închideri.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată în fondul construit existent, contribuind la îmbogățirea acestuia.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce prezintă denivelări, fiind necesare unele lucrări de sistematizare pe verticală a terenului.

Regimul de înălțime propus al construcției – P

Construcția va avea gradul III de rezistență la foc.

Categoria de importanță: D – redusă.

5. Concluzii:

Prin propunerile făcute se respectă prevederile Planului Urbanistic General și R.L.U. al Comunei Sasciori. Soluția propusă se încadrează în planul peisagistic al zonei și în acest sens se propune aprobarea actualului P.U.D. Se va avea o grijă deosebită de către proprietari să respecte igiena zonei și să întrețină spațiile verzi.

Realizarea noului obiectiv constituie un câștig în zonă, pentru ridicarea calității fondului construit, cât și prin ridicarea plasticii arhitecturale.



Întocmit,

arh. Opruța Marius





VERIFICATOR/EXPERT		NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	
PROIECTANT :			B.I.A. OPRUTA IOAN MARIUS ALBA IULIA, STR. N. TITULESCU, NR. 1, BL. 280, AP. 111 CIF 26186692		BENEFICIAR:	ZAHARIA NELI CANADA, 33 DELFIRE ST, MAPLE, ON L6A2L9
SPECIFICATIE			NUME	SEMNTURA	TITLU PROIECT:	CONSTRUIRE CASA REZIDENTIALA
SEF PROIECT			arh. OPRUTA MARIUS		COM. SACIORI, SAT LOMAN, NR7	FAZA P.U.D.
PROIECTAT			arh. OPRUTA MARIUS		TITLU PLANSA:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
DESENAT			arh. OPRUTA MARIUS			PLANS NR. A 0