

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

PROIECT NR. 16/2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIE
EXISTENTA SI CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA
Alba Iulia, Oarda de Jos, STR. Dumbravitei, NR. 21, jud. Alba**

BENEFICIARI: SELESAN LEONTINA OTILIA

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: AUGUST 2018

Exemplar nr. 3

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR :500
- 5 PLANSA ANALIZA FOTO SITUATIE EXISTENTA -PROPUNERE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: ELABORARE PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, ALBA IULIA,OARDA DE JOS, STR. Dumbravitei, NR.21, Jud. ALBA

- Proiect numar: 16/2018

- Beneficiar: SELESAN LEONTINA OTILIA

- Proiectant: SC ARHIPROJECT ONE SRL

- Data elaborarii: AUGUST 2018

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

Demolarea locuintei existente (in stare avansata de degradare) si construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime P, studierea aleilor, parcarilor, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea noii locuinte familiale se afla in proprietatea doamnei SELESAN LEONTINA OTILIA, CF nr. 84176, Nr. Topo. 84176, S teren = 2712 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Jos, str. Dumbravitei, Nr. 21.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o noua locuință si demolarea celi vechi pe terenul aflat în discuție și, prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestora în teren. Regimul de înălțime propus este P, iar suprafața construită este de 150.60 mp.

Se vor studia accese, circulații în incinta, parcarilor, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia,Oarda de Jos, str. Dumbravitei, Nr.21.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafața de teren 2712 mp se afla in intravilan in UTR – L6A zona de locuinte individuale in regim de construire tip ardelenesc avand folosinta actuala de curti constructii si altele.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Jos.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (2712 mp) are situare in zona de sud -vest a mun. Alba Iulia cu acces din str. Dumbravitei care are un profil de 8.65 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : curti, constructii

Retele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA,OARDA DE JOS, STR. Dumbravitei, NR.21, Jud. ALBA

Accesul:

Este din str.Carabusului cu un profil stradal de 8.65 m.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul studiat nu este liber de constructii si are o forma neregulata,

Sc locuinta existente propusa spre demolare = 65.00 mp

- limita proprietate nord (**Dig Raul Mures**)
- limita proprietate sud(**Str. Dumbravitei**)
- limita proprietate vest (**Dreghiciu Ioan**)
- limita proprietate est (**Craciun L.**)

Suprafete de teren construite/libere:

S Construita existenta = 65.00mp

Suprafata libera = 2646 mp

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona de locuinte individuale.

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte individuale

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

Terenul apartine doamnei SELESAN LEONTINA OTILIA, CF nr. 84176, Nr. Topo. 84176, S teren = 2712 mp

si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Jos, str. Dumbravitei, Nr. 21.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

Folosinta actuala a terenului: curti constructii si altele.

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de lunca bine individualizata ce se dezvolta pe malul stang al raului Sebes afluent pe stanga al raului Mures.

Amplasamentul prezintă o suprafață plană, fără denivelări importante, stabil și rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,08;Tc=0.7sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

Accidente de teren:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 4.50 - 5.00 m.

Parametrii seismici:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.08$ si $T_c = 0.7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate structurat.

Echipare existenta:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea unei noi locuinte familiale (si demolarea celei existente aflata in stare avansata de degradare 65 mp), avand:

- a. cu dimensiuni de 8.20 m x 19.65 m,
- b. regim de inaltime: P

c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul pietonal si auto se pasteaza cel actual din str. Dumbravitei.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal va fi considerata cota +0.50 fata de CTS-ul propus.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiata – L6A - zona locuinte.

- functiuni principale: – locuinte individuale,
 - functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

- REGIM ALINIERE

Datorita formei terenului, constructia este amplasata cu:

- fatada principala catre Str. Dumbravitei si retrasa fata de limita de proprietate (aliniament) cu 29.21 m (retragerea fata de aliniamentul definit ca fiind limita de proprietate la strada) si 5.05 m fata de limita sud (Craciun L.).
- fata de limita de proprietate catre Est (Craciun L.) constructia este retrasa cu 0.80 m.
- fata de limita de proprietate catre Nord (Dig Raul Mures) constructia este retrasa cu 152.38 m.
- fata de limita de proprietate catre Vest (Dreghiciu Ioan) constructia este retrasa cu 4.92 m.

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

- REGIM INALTIME

La constructia studiata – regimul de inaltime propus este P

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta .

- INDICI URBANISTICI

POT exist = 2.39%, CUT existent = 0.02

POT prop = 5.55%, CUT prop = 0.05

POT max. adm. = 25%,

CUT max. adm. = 0.75

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Constructia care se va executa pe parcela studiata va respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	2712	100
2	Suprafata construita existent propusa spre demolare	65.00	2.39
3	Suprafata construita propusa	150.60	5.55
4	Suprafata construita totala rezultata	150.60	5.55
5	Suprafata terasa neacoperita	38.00	1.40
6	Suprafata desfasurata propusa total	150.60	-
7	Suprafata alei si platforme in incinta	195.75	7.21
8	Zona verde	2327.65	85.82
9	P.O.T. prop	-----	5.55%
10	C.U.T. prop	-----	0.05
11	P.O.T. max. adm.	-----	25.00%

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este demolarea locuintei existente (in stare avansata de degradare) si construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime P, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 16/2018

Tema de proiectare

Beneficiar: SELESAN LEONTINA OTILIA

Se doreste demolarea locuintei existente P (in stare avansata de degradare) si construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime P, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

De asemenea se vor realiza parcuri circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit: SELESAN LEONTINA OTILIA

8. Raport de specialitate

SELESAN LEONTINA OTILIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ALBA IULIA, STRADA DUMBRAVITEI, NR. 21.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune demolarea locuintei existente (in stare avansata de degradare) si construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime P, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: altele, curti constructii – 2712 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = L6A zona de locuinte individuale in regim de construire de tip ardelenesc.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Dumbravitei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la casele vecine; propunere: la 29.21 m fata de strada Dumbravitei.

Retragerile fata de proprietatile vecine – 152.38 m fata de limita posterioara Nord; 0.80 m fata de limita laterala Est; 5.14 m fata de limita laterala Vest.

Regim de inaltime admis = P+1+M

Regim de inaltime admis = P

POT propus = 25%; CUT propus = 0.75;

POT propus = 5.55%; CUT propus = 0.05;

Descrierea solutiei Se propune construirea unei locuinte, care va avea:

1. dimensiuni maxime – 8.70 x 19.65 m;

2. regim de inaltime propus: P;

3. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Dumbravitei; parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa este rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate este realizata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica este realizata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz este realizata prin racordare la reseaua existenta in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului lipseste, in consecinta nu intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.08.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului.

Alba Iulia, 14.08.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Cristian Sorin

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUD „„DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA ” in Alba Iulia, Oarda de Jos, str. Dumbravitei nr.21, jud. Alba, initiator SELESAN LEONTINA OTILIA a parcurs urmatoarele etape:

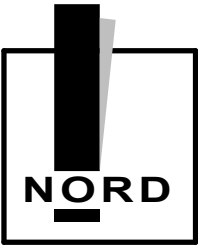
-s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD-ul in perioada 03.08.2018 – 07.08.2018. S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

-s-au obtinut declaratiile, in urma notificarii, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUD-ul, in perioada 08.08.2018 – 17.08.2018, respectiv Dregheciu Ioan si Craciun L.

-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 03.08.2018 – 17.08.2018.

In concluzie, pe parcursul procesului de informare si consultare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul de urbanism.





LIMITA DE PROPRIETATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
200	504830.931	389140.920
237	504833.370	389141.859
236	504848.475	389146.676
22	504847.866	389148.586
205	504850.804	389149.657
235	504860.371	389152.799
234	504880.331	389157.823
233	504903.956	389161.309
232	504916.713	389162.640
231	504929.188	389164.156
230	504941.447	389165.605
229	504956.396	389167.421
228	504961.561	389168.107
227	504976.448	389169.718
226	504988.737	389171.043
225	504998.894	389172.211
224	505006.371	389172.813
223	505013.371	389173.413
222	505023.835	389173.849
221	505021.035	389188.042
220	505015.529	389187.349
219	505002.594	389186.085
218	504985.421	389184.434
217	504975.261	389183.201
216	504963.298	389181.807
215	504943.517	389179.632
214	504929.565	389177.996
213	504914.357	389176.278
212	504900.377	389174.674
211	504887.060	389173.160
210	504875.873	389171.931
209	504869.302	389171.274
208	504860.821	389168.802
206	504854.374	389167.043
207	504853.652	389166.876
238	504845.166	389164.806
23	504846.523	389159.242
24	504847.169	389157.591
204	504842.615	389155.938
203	504835.064	389153.024
202	504824.332	389148.861
201	504827.157	389145.587
Suprafata = 2712mp.		

Proprietar :
SELESAN LEONTINA OTILIA
CF nr. 84176
Nr. Topo. 84176,
S acte = 2712 mp

LEGENDA :

- Locuinta propusa
- Terasa neacoperita
- Constructii existente
- Str.Dumbravitei
- Trotuare
- Alei, platforme si parcare in incinta
- Limita proprietate
- Limita zonei studiate
- Zona verde
- Retragere fata de aliniament existent

BILANT TERITORIAL

UTR = L6A- zona de locuinte individuale in
regim de construire de tip ardelenesc

Suprafata teren din acte = 2712 mp

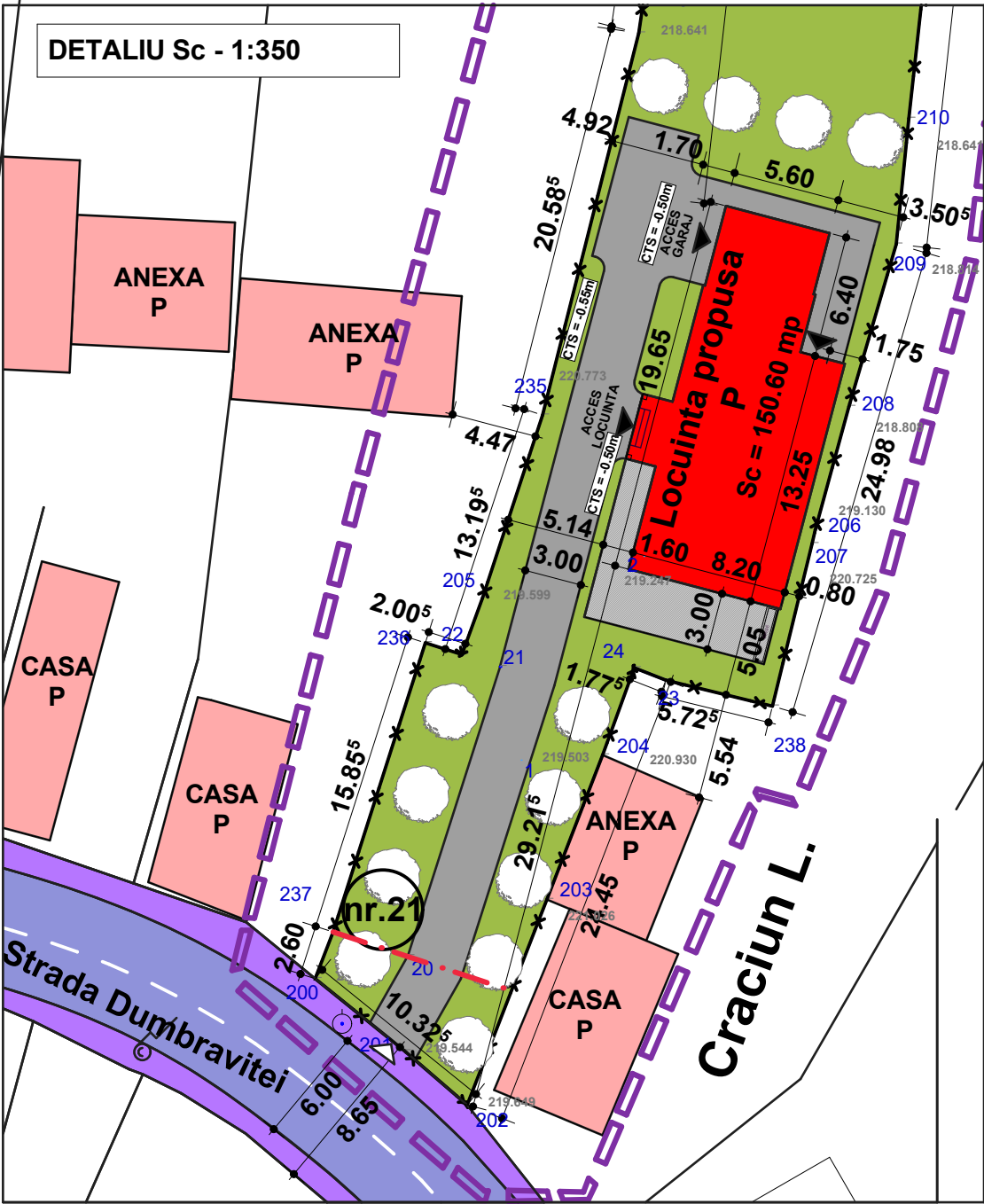
Sc locuinta existenta propusa spre demolare = 65.00 mp
Sd locuinta existenta propusa spre demolare= 65.00 mp

Sc locuinta propusa = 150.60 mp
Sd locuinta propusa = 150.60 mp
S terasa neacoperita = 38.00 mp
Alei pietonale si auto = 195.75 mp
Suprafata zone verzi = 2327.65 mp
Regim inaltime propus P
Regim maxim admisibil P+1+M

POT propus = 5.55%
CUT propus = 0.05

POT max. adm. = 25%
CUT max. adm. = 0.75

DETALIU Sc - 1:350



SC ARHIPROJECT ONE SRL

str. Nicolae Balcescu, nr. 16, bl. D3, sc. A, ap. 3, Alba Iulia, jud.
Alba
CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 0723673130

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. LIVIU HANCHES

Scara:
1:500

Data:
AUGUST
2018

Denumirea proiectului:

ELABORARE PUD - DEMOLARE CONSTRUCTIE
EXISTENTA SI CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA
Alba Iulia, Oarda de Jos, STR. Dumbravitei, NR. 21, jud. Alba

Beneficiarul:

SELESAN LEONTINA OTILIA

Denumirea plansei:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr:
16/2018

Faza
PUD

Nr. pl.
2