

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: (+40) 258 811 500
Tel: (+40) 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ-A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ

FAZA: P.U.D.

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA: 2018

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: (+40) 258 811 500
Tel: (+40) 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIRE PROIECT: CONSTUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ

NR. PROIECT: 67/2018

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

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: ALBA IULIA-OARDA DE JOS ,STRADA DUMBRĂVIȚEI NR.77, JUD. ALBA

BENEFICIAR: STOIA ANA

Adresa: Alba Iulia-Oarda de Jos, Str.Dumbrăviței,nr.77, Jud. Alba

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Alba-Iulia, str. Traian, nr. 17A, județ Alba

ȘEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Ramona Sînc

REȚELE EDILITARE: sing. Ioan Nistor

BORDEROU

PIESE SCRISE :

Foaie de capăt

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populației

Acorduri și avize

Certificat de Urbanism

Extras de Carte Funciară

PIESE DESEDATE :

SCARA:

Ridicare topografică avizată de OCPI

1 : 500

0. Încadrare în teritoriu

1 : 2000

0.1 Încadrare în PUG

1 : 2000

1. Situația existentă

1 : 500

2. Situația propusă

1 : 500

3. Regimul de proprietate al terenurilor + Rețele edilitare

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 imediată. 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 locuință unifamilială a doua locuință pe parcelă, studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind Construire locuință, Alba Iulia, str.Dumbrăviței, nr.77, jud.Alba.

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 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. „**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALĂ- A DOUA LOCUINTĂ PE PARCELĂ** ” cu amplasament în intravilanul localității Alba Iulia-Oarda de Jos, str.Dumbrăviței, nr.77, s-a realizat la cererea beneficiarului care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Inițiator: STOIA ANA

ADRESA: ALBA IULIA-OARDA DE JOS, STR.DUMBRĂVIȚEI,NR.77, JUD. ALBA

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L. cu sediul în Municipiul Alba-Iulia, str. Traian, nr. 17A, județul Alba, autorizația nr. J01/567/11.05.2005.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul studiat prin P.U.D. este situat conform P.U.G. Alba Iulia în intravilanul localității în partea de nord-est a acesteia fiind accesibil prin intermediul strazii Dumbrăviței.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

1. Regimul juridic

- amplasament: teren situat intravilanul localității Alba Iulia
- identificare imobil: plan de incadrare in zona, planuri de situatie vizate O.C.P.I., Alba, extras C.F. nr.99017, avand nr.cad.99017
- natura proprietatii: proprietatea privată a persoanelor fizice
- servituti care gravează imobilul, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică - nu sunt.

- Imobilul nu este înscris în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora.

2. Regimul economic

- folosința actuală: conform cf. este casa, anexe, arabil, curți construcții, s=1238mp
- destinația:conform PUZ și RLU aprobate UTR-LA6-subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă.
- reglementari fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale Consiliului Local sau Județean, cu privire la zona în care se afla imobilul.

3. Regimul tehnic

- POTmax 25%, CUTmax-0.75
- regimul de aliniere al terenului față de drumurile adiacente, la strada Dumbrăviței

amplasarea clădirilor fata de aliniament:

- clădirile de tip ardelenesc și clădirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la construcțiile vecine. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor, se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale existente
- clădirile izolate pot fi retrase de la cu o distanță de 4m dacă nu lasă vizibile calcanele clădirilor învecinate

amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- clădirile de tip ardelenesc vor respecta modul tradițional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei și de retragere față de limita laterală opusă cu minim 3m precum și față de anexele care separa curtea de grădină.
- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3m.
- Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol (grădina) se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei
- clădirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei, aliniate la construcțiile vecine.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de locuit de pe aceeași parcelă va fi de minimum 4m
- se vor respecta distanțele sanitare de minim 10m față de fântâni
- înălțimea maximă a construcțiilor P+1+M, Hmax cornișă 7m
- acoperișul va fi în două ape iar înălțimea coamei nu va depăși gabaritul dat de o pantă de 30-40 de grade pornind de la linia cornișei sau streșinei
- Echiparea cu utilități existente- energie electrică, apă, gaz, canalizare
- circulații, accese, parcaje necesare- accesul se face din strada Dumbrăviței, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

2.1. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G. Alba Iulia

Destinația imobilului conform PUG și RLU, a municipiului Alba Iulia imobilul este situat în UTR – L6A subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă. Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află situat imobilul.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de

proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului (conform R.L.U. P.U.G. aprobate)
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații a localității Alba Iulia.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Localizare



Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 1238mp, situat în nord-estul localității Alba Iulia, județul Alba.

3.2. Accesibilitate la căile de comunicație

În prezent, accesul în zonă se face, majoritar prin intermediul străzii Dumbrăviței de unde se poate accede direct la în incintă.

3.3. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are suprafața de 1238mp și categoria actuală de folosință conform cf. casa, anexe, arabil, curți construcții, pe care se propune construirea unei locuințe.

Suprafața de teren construită și suprafața de teren liber

Pe terenul studiat există în momentul de față o casă și o anexă gospodărească.

- suprafață construită casă = 88mp
- suprafață construită anexă = 68mp
- restul terenului este curte și grădină

Vecinătățile parcelei studiate

Terenul are o formă geometrică aproximativ dreptunghiulară cu aliniament la strada Dumbrăviței și are ca vecinătăți următoarele limite.

- la nord - dig
- la sud - domeniu public - strada Dumbrăviței
- la est - proprietate privată - Ordean Ioan
- la vest - proprietate privată - Susan Ioan

Distantele de la construcția propusă la vecinătăți sunt următoarele:

- fața de limită din nord care este - 3,14m
- fața de limită din sud - 2,24m
- fața de limită din est - 0,7m
- fața de limită din vest care este casa existentă - 6,8m respectiv 8,63m

3.4. Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente caracteristicile zonei geografice sunt:

- Zonă seismică: F, cu $a_g=0.08$ și T_c (perioadă de colț)=0.7sec;
- Adâncimea de îngheț în zonă (conform STAS 6054/85) este de 0.80m-0.90m;
- Adâncimea minimă de fundare: $D_f = -0.90m, -1.00m$ de la cota terenului natural, ce asigură adâncimea minimă de îngheț, conform STAS 6054 / 77;
- Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, Anexa B, pentru fundații având lățimea talpii $B=1.00m$ și adâncimea de fundare $D_f = -2.00m$, de la nivelul terenului sistematizat: $P_{conv. (de\ baza)}=270kPa$.

3.5. Echiparea edilitară

În prezent în zona studiată există următoarele utilități: rețea de energie electrică, rețea de gaze naturale și rețea apă și canalizare de telefonie.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru „Construire locuință unifamilială, a doua locuință pe parcelă, cu amplasamentul în Alba Iulia, str.Dumbrăviței nr.77, județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului Stoaia Ana.

Terenul studiat are categoria actuală de folosință de „este casa, anexe, arabil, curți

construcții”, conform Extras C.F. Anexat la documentație.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasamentul studiat se impune prin următoarele facilități:

Are accesul asigurat de pe strada Dumbrăviței prin intermediul unei aleii carosabile și pietonale.

În interiorul parcelei există două construcții cu funcțiunea de casă de locuit și anexă gospodărească cu regim de înălțime de parter (P). Beneficiarul dorește construirea celei de-a doua locuințe care va avea o suprafață construită de 92.46mp și regim de înălțime de demisol parțial (Dp) și parter (P). La demisol se află pivnița, iar parterul va fi compartimentat astfel: hol, bucatărie, cămară, baie, dormitor.

În incintă se vor amenaja aleii pietonale unloc de parcare pentru autoturism precum și zona verde.

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei, și vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Construcții existente	156	12,65	-	-
Construcție propusă	-		92,46	7,46
Grădina	591	47,73	591	47,73
Aleei pietonale /carosabile	-	-	213	17,20
Zona verde în incintă			184,91	14,93
TOTAL	1238	100	1238	100

4.4. Indici urbanistici existent

Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. Existent = 12,6%

Coeficientul de utilizare al terenului:

- C.U.T. Existent = 0,12
- Regimul de înălțime : P

propus

- Regimul de înălțime propus prin PUD : Dp + P

Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. propus prin P.U.D. = 20%

Coeficientul de utilizare al terenului:

- C.U.T. propus prin P.U.D. = 0,20

4.5. Rețele edilitare **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa potabila – de se va realiza prin branșarea la conducta de apă existentă în **incintă**

Canalizarea apelor uzate

Canalizarea -canalizarea interioara se va racorda la rețeaua de canalizare existentă in incintă

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă in in incintă

Incalzirea

Se va rezolva prin intermediul unei centrale propri care va functiona pe combustibil gaz

Salubritate:

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Antreprenorul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.

5. CONCLUZII

Prin propunerile de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona respectivă.

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 doar beneficii zonei.

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

Întocmit

7. Raport de specialitate

STOIA ANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D.** – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA – A DOUA LOCUINTA PE PARCELA, ALBA IULIA – OARDA DE JOS, STRADA DUMBRAVITEI, NR. 77.

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte familiale – a doua pe parcela, avand regim de inaltime Dp+P.

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: arabil, curti constructii – 1238 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUZ aprobat, UTR = L6A subzona locuintelor de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru protectia agricola.

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 constructiile invecinate; propunere: min 3.24 m fata de strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – 0.70 m fata de limita laterala Est, 3.14 m fata de constructia existenta pe partea de Nord, min 6.80 m fata de constructia existenta pe partea de Vest.

Regim de inaltime reglementat = P+1+M

Regim de inaltime propus = Dp+P

POT reglementat = 25%; CUT reglementat = 0.75

POT propus = 20%; CUT propus = 0.2

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

1. dimensiuni maxime – 15 x 6 m;

2. regim de inaltime propus: Dp+P;

3. prin propunerile de mobilare urbana se urmareste realizarea unui spatiu functional si estetic din punct de vedere arhitectural, care sa imbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, avand in vedere integrarea acestora in zona respectiva.

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

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente 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 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 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD a contactat personal pe toti vecinii directi ai parcelei situate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic de detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunicat tuturor vecinilor interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime, rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

- › Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu
- › Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- › Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 2 persoane

initiatorul proiectului: Stoia Ana

vecini interesati: Ordean Ioan, Susan Ioan

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare.

In urma informarii publicului pe baza notificarii, tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelei vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUD-ul, s-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse. Beneficiarul ia notificat pe toti vecinii terenului studiat si au completat cate o declaratie din care reiese ca sunt de acord cu propunerea din PUD-ul.

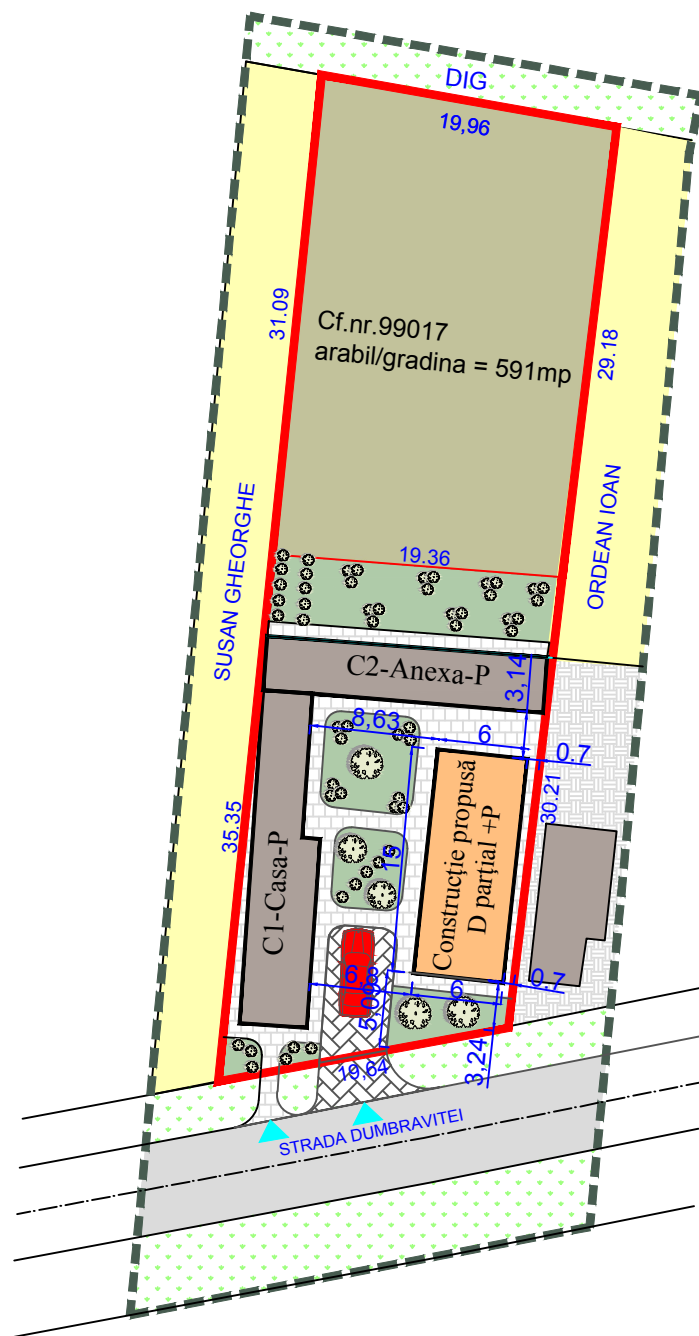
Data:
8.10.2018



Proiectant
Arh. Barbieri Marius

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ -A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ
Alba Iulia-Oarda de Jos, str. Dumbraviței, nr.77,jud.ALBA



LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate teren detaliat prin PUD

FUNCTIUNI:

- Teren arabil vecin
- Teren arabil/gradina
- Curți construcții
- Construcții existente
- Construcție propusă

CIRCULAȚIE:

- Strada Dumbravița
- Alee pietonală în incintă
- Alee carosabilă în incintă

CADRU NATURAL

- Zona verde amenajată minimal în incintă
- Zona verde adiacentă căilor de circulație

Indici tehnici - PUD

P.O.T.propus	20%
C.U.T.propus	0,20
Regim înălțime	Spartial + P

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Construcții existente	156	12,65	156,64	12,65
Construcție propusă	-	-	92,46	7,46
Grădină	591	47,73	591	47,73
Alee pietonale/carosabile incintă	-	-	213	17,20
Zonă verde	-	-	184,91	14,93
Total	1238	100	1238	100

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrării:

Den. Plansei:

Beneficiar:

Sef proiect:

Proiectat:

Operator CAD:

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ

SITUATIA PROPUȘĂ
STOIA ANA

arh. Marius BARBIERI

arh. Marius BARBIERI

ing. Ramona Sînc

Nr. pr. 67
10/2018

Faza:
P.U.D

Plansa:
A 02

Scara:
1: 2000