



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

PROIECT NR. 219/2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

**Loc. ALBA IULIA; Str. Marasesti, Nr. 19,
jud. ALBA**

BENEFICIARI: SCHULLER HANS, SCHULLER ALINA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: NOIEMBRIE 2018

Exemplar nr. 3



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

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: 200
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:200
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:200
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:200
- 5 PLANSA IMAGINI PREZENTARE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mireia_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

A) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
- Adresa obiectiv:
Loc. ALBA IULIA, strada Marasesti, Nr. 19, Jud. ALBA
- Proiect numar: **219/2018**
- Beneficiar: **SCHULLER HANS, SCHULLER ALINA**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborarii: **NOIEMBRIE 2018**

B) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste construirea unei locuinte individuale – studierea aliniamentelor laterale, fata si spate, circulatii si POT, CUT.

Terenul pe care se doreste a se construi se afla in proprietatea lui SCHULLER HANS si SCHULLER ALINA si se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia pe strada Marasesti, nr. 19.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Acest studiu analizeaza posibilitatea amplasarii pe un teren situat in intravilanul localitatii a unei locuinte individuale, amenajarea terenului din incinta cu circulatii pietonale etc. Vine in intampinarea politicii Primariei municipiul Alba Iulia si a Consiliului Judetean, de incurajare a activitatilor particulare, cu efecte benefice asupra dezvoltarii localitatii. Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcare, 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:

Loc. Alba Iulia, strada Marasesti, nr. 19, jud. Alba.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 522 mp.

UTR=L3P - subzona locuintelor individuale situate in arii protejate



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirela_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

Terenul este situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Marasesti, nr. 19, avand ca proprietar pe SCHULLER HANS si SCHULLER ALINA, identificat prin CF 108784, Nr. Top 108784, Stotal = 522 mp,

Are categoria de folosinta : curti constructii

Retele existente in zona:

- apa (retea de apa a localitatii)
- canalizare (retea de canalizare a localitatii)
- energie electrica (retea aeriana de energie electrica de joasa tensiune)
- gaz

3. SITUATIA EXISTENTA

a- Regim juridic

Tipul de proprietate:

In zona:

Terenul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia

Parcela studiata:

Terenul apartine lui **SCHULLER HANS si SCHULLER ALINA**
CF 108784, Nr. Top 108784, **S total = 746 mp**,

b- Regim economic

Folosinta actuala: curti constructii

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR=L3P – subzona locuintelor individuale situate in arii protejate

c- Regim tehnic

POT max= 40% CUT max= 1,2

Inaltimea maxima a constructiilor- P+1+M

Amplasament:

municipiul ALBA IULIA, strada Marasesti, Nr. 19.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Subzona locuintelor individuale situate in arii protejate

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte individuale si servicii de cult (biserica ortodoxa)

Regim inaltime :

- inaltimea maxima in zona studiata: P+1+M



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mireia_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

Analiza frontului construit:

Terenuri proprietate privata cu constructii cu destinatia de locuinte si servicii de cult (biserica ortodoxa).

Accesul:

Se face din strada Marasesti, iar parcarile se vor amenaja in incinta proprie.
S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Se propune construirea unei locuinte pe parcela, cu suprafata construita $S_c = 188.40$ mp. Se propune si amenajarea unei piscine cu suprafata construita $S_c = 19.35$ mp. Terenul studiat are o forma neregulata cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- limita proprietate est (Ghita Marcela), = 26.34 m
- limita proprietate nord (Schuller Hans) = 17.61 m
- limita proprietate vest (Biserica Ortodoxa Romana, parohia Lipoveni) = 23.53 m
- limita proprietate sud (Str. Marasesti) = 24.63 m

Suprafete de teren construite/libere:

Suprafata teren liber de constructii = 522.00 mp

Caracteristici geotehnice:

Din punct de vedere geomorfologic, terenul se incadreaza in zona de lunca cu o dezvoltare larga pe malul drept la raului Mures. Terenul se prezinta stabil, nefiind depistate fenomene geologice majore, forme sau urme de alunecare.

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:

Apele subterane sub forma de panza freatica cu nivel liber este strans legate de regimul pluviometric local si de variatiile de nivel si debit ale raului Mures.

In zona, adancimea panzei freactice evidentiata in fantanile existente pe amplasamente limitrofe = 3.50÷4.00 m.

Cursul important de apa din zona este raul Mures, care prin intermediul principalilor sai afluenti dreneaza intreaga retea hidrografica locala.

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.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

Echipare edilitara existenta in zona:

- retea de energie electrica joasa tensiune
- retea de apa potabila
- retea de canalizare
- retea de gaz metan

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI:

Se propune construirea unei locuinte individuale pe parcela, care va fi:

- a. cu dimensiuni aproximative de 10.77 m x 19.40 m,
- b. regim de inaltime: D+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.

Se propune si realizarea unei piscine cu dimensiunile: 4.50m x 4.30m si suprafata construita $S_c = 19.35 \text{ mp}$

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul si iesirea din incinta se face din strada Marasesti, situata pe latura sudica a terenului. Nu exista accese secundare. Latimea profilului drumului in zona de acces este de 10 m.

- SISTEMATIZARE VERTICALA:

- Cota $\pm 0,00$ este considerată cota +0.30 m față de cota terenului sistematizat;
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea aleilor pietonale si auto.

Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa betonata la canalul pluvial stradal.

- CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

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

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM **P.U.G. ALBA IULIA**, terenul studiat este amplasat in UTR=L3P – subzona locuintelor individuale situate in arii protejate functiunea propusa: – locuinta individuala D+P

- REGIM ALINIERE:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1564 din 19.10.2018 eliberat de primaria municipiului Alba Iulia, regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente se face la strada Marasesti.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mireia_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

FRONT: La strada Marasessti

- prin actualul PUD se propune retragerea constructiei cu 1.00 m fata de limita la strada – (preluat din vecinatate);

SPATE: 11.86 m fata de limita spate a terenului;

LATERAL:

- in partea vestica 0.60 m din limita de proprietate,
- iar in cea estica 2.54 m din limita de proprietate.

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

- REGIM INALTIME:

La constructia nou propusa – regimul de inaltime va fi D+P.

- ASIGURAREA UTILITATILOR:

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

- Energie electrica de la reseaua de energie electrica a localitatii.
- Apa de la reseaua de apa a localitatii.
- Incalzire pe gaz
- Canalizarea racordata la reseaua de canalizare a localitatii.

- INDICI URBANISTICI

Regim maxim de inaltime = P+1+M

POT existent = 0.00%, CUT existent = 0.00

POT prop = 39.80%, CUT prop = 0.61

POT max. adm. = 40%,

- RESTRICTII FATA DE VECINI

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

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei
- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL :

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	522.00	100
2	Suprafata construita locuinta	188.40	36.09
3	Suprafata construita piscina	19.35	3.70
4	Suprafata construita total rezultata	207.75	39.79
5	Suprafata alei si platforme in incinta	147.00	28.16
6	Zona verde	167.25	32.04
7	P.O.T. prop	-----	39.80
8	C.U.T. prop	-----	0.61
9	P.O.T. max. adm.	-----	40.00



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este construirea unei locuinte individuale, studierea aliniamentelor laterale, fata si spate.

- Constructia va fi realizata pe o structura 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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, agentia Motilor - Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

Pr. Nr. 219/2018

Tema de proiectare

Beneficiar: SCHULLER HANS si SCHULLER ALINA

Se va intocmi documentatia urbanistica pentru construirea unei locuinte individuale. Obiectivul propus va avea regimul de inaltime D+P.

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 circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit: SCHULLER HANS si SCHULLER ALINA

3. Raport de specialitate

SCHULLER HANS, SCHULLER ALINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ALBA IULIA, STRADA MARASESTI, NR. 19.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte individuale, avand regim de inaltime D+P si studierea conditiilor de amplasare in teren.

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: curti constructii – 522 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = L3P – subzona locuintelor individuale situate in arii protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la casele vecine; propunere: 1 m fata de strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – 2.54 m fata de limita laterala Est, 0.60 m fata de limita laterala Vest, 11.86 m fata de limita posterioara Nord.

Regim de inaltime reglementat = P+1+M

POT reglementat = 40%; CUT reglementat = 1.2

POT propus = 39.80%; CUT propus = 0.61

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

1. dimensiuni maxime – 19.40 x 10.77 m;

2. regim de inaltime propus: D+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 Marasesti; parcajele 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 12.11.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia studierii detaliate pana la aprobare a fatadei Vest a constructiei.

Alba Iulia, 14.11.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

În conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011, documentația PUD „CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ” în Alba Iulia, str. Marasesti nr.19, Jud. Alba, inițiatori SCHULLER HANS și SCHULLER ALINA a parcurs următoarele etape:

-s-a informat publicul pe baza notificărilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD-ul în perioada 22.10.2018– 26.10.2018.

-s-au obținut declarațiile, în urma notificării, a 3 persoane identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUD-ul, în perioada 27.10.2018 – 05.11.2018, respectiv, Biserica Ortodoxă Română Lipoveni, Gîta Marcela și Schuller Hans, Schuller Alina.

-s-au montat panourile tip A și B privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în municipiul Alba Iulia în perioada 22.10.2018 – 05.11.2018.

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

Arh. Mirea Iulian Ilie





IMOBIL, NR. CAD. 108784			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
516	509365.112	390937.905	6.159
2	509370.954	390939.857	4.493
3	509373.286	390935.017	7.801
4	509377.569	390929.497	0.319
25	509377.745	390929.231	0.151
5	509377.829	390929.105	5.080
50	509380.632	390924.668	0.236
51	509380.762	390924.671	23.531
53	509361.144	390911.677	7.054
52	509356.862	390917.283	3.502
13	509354.663	390920.008	0.116
14	509354.590	390920.098	5.808
15	509351.159	390924.784	2.187
513	509349.689	390926.564	5.812
16	509346.198	390931.054	0.134
17	509346.118	390931.161	0.081
511	509346.103	390931.209	0.237
18	509346.405	390931.292	6.501
19	509352.494	390933.570	9.725
1	509361.603	390936.977	3.630
S (NR.CAD.....)=522,09mp P=92,557m			

Construire locuinta individuala

proprietar: SCHULLER HANS
si SCHULLER ALINA
UTR L3P - subzona locuintelor
individuale situate in arii protejate
CF nr.108784; nr. topo 107498,top 108784
Suprafata teren: 522 mp
Adresa investitiei:
Alba Iulia, strada Marasesti, nr. 19

S. construita locuinta 188,40 mp
S. desfasurata locuinta 301,9 mp
Regim de inaltime propus - Demisol + Parter
Regim de inaltime max. adm. - S+P+1+M
S. piscina propusa : 19.35 mp
S. pavaj mixt: 147.00 mp
S. zona verde: 167.25 mp
POT existent 0.00 %
POT propus 39.80 %
POT max. adm. 40,00 %

CUT existent 0,00
CUT propus 0,61
CUT max. adm. 1.2

LEGENDA :

- Locuinta propusa
- Piscina propusa
- Constructii existente
- Str. Marasesti, Oituz
- Trotuare
- Alei, platforme si parcare in incinta
- Retragere fata de aliniament
- Limita de proprietate
- Limita zonei studiate
- Zona verde

PROPRIETARI:
SCHULLER HANS, SCHULLER ALINA
CF 108784, NR. TOPO. 108784
S = 522 mp

Proprietari:
SCHULLER HANS si
ACHULLER ALINA

Piscina propusa
S = 19.35 mp

CASA
EXISTENTA
(P)

Proprietari:
GITA MARCELA

Construire locuinta
individuala
(D+P) Sc = 188.40 mp

Strada MARASESTI



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulim Alba Iulia;

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara:
1:200

Data:
NOIEMBRIE
2018

Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. MARASESTI ,Nr.19, jud. Alba

Beneficiari:

SCHULLER HANS, SCHULLER ALINA

Denumirea planseii:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr:
219/2018

Faza
P.U.D.

Nr. pl.
2