



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE SEMICOLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE



DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE SEMICOLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE

NR. PROIECT: 23 / noiembrie 2018

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Alba Iulia, strada Șiria, nr. 1, județ Alba

BENEFICIARI: SILEA ION și SILEA LIVIA
Mun. Alba Iulia, județ Alba
Str. Ampoiului, nr. 7, bl. D4, ap. 12

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Mun. Alba Iulia, județ Alba
Str. Aron Pumnul, nr. 4
CUI: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

DESENAT: ARH. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

1. Introducere
2. Încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii

STUDIU GEOTEHNIC

CONSULTAREA POPULAȚIEI

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 346 DIN 07.03.2018

CARTE FUNCİARĂ NR. 101901 ALBA IULIA

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Planșa U.01 - Încadrare în zonă
- Planșa U.02 - Încadrare în P.U.G. Mun. Alba Iulia
- Planșa U.03 - Situația existentă
- Planșa U.04 - Reglementări urbanistice și echipare edilitară
- Planșa U.05 - Obiective de utilitate publică
- Planșa U.06 - Fațadă construcție propusă

SCARA:

1: 500
1: 10 000
1: 10 000
1: 500
1: 500
1: 500
-



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE SEMICOLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

■ **Denumirea proiectului:**

Lucrarea **P.U.D. „CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE SEMICOLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE”**, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, strada Șiria, nr. 1, județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, indicativ GM 009-2000, are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

■ **Inițiator proiect (beneficiar):**

SILEA ION și **SILEA LIVIA**, cu domiciliul în Municipiul Alba Iulia, str. Ampoiului, nr. 7, bl. D4, ap. 12, județul Alba;

■ **Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanți, colaboratori):**

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L., cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, județul Alba, C.U.I. 37743969, nr. de ordine în reg. com.: J1/740/13.06.2017, administratori: Mărginean Amalia Mihaela, tel. 0740 994 932 și Mărginean Andrei, tel. 0740 175 195.

Proiectanți: arh. Mărginean Andrei

arh. Mărginean Amalia Mihaela

■ **Data elaborării:**

Noiembrie 2018

1.2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform Certificatului de Urbanism nr. 346 din 07.03.2018, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora un Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unor locuințe semicollective înșiruite în intravilanul Municipiului Alba Iulia, strada Șiria, nr. 1, județul Alba.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC și DTOE), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

■ **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilanul localității Alba Iulia, pe strada Șiria, nr. 1, județul Alba, în zona locuințelor individuale și semicollective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, fiind aflat în proprietatea beneficiarului Silea Ion și a soției, Silea Livia.

Terenul are o formă regulată, aproape dreptunghiulară, fiind în prezent lipsit de construcții.

Conform extrasului C.F. nr. 101901 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 101901, suprafața terenului este de 1312mp și are categoria de folosință actuală „arabil”.

Zona în care este situată parcela este o zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, notată în PUG cu L3A.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

■ **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat**

Nu este cazul.

■ **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior**

Extras din RLU PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL nr. 158/2014

L3A - ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1E ȘI P+1E+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- *locuințe individuale și semicollective cu maxim P+1E+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;*
- *anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- *se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40 grade; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;*
- *se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22:00 și să nu genereze transporturi grele;*
- *pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;*
- *la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă.*

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- *se interzic următoarele utilizări:*

- *activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;*
- *anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;*
- *depozitare en gros;*
- *depozitari de materiale refolosibile;*
- *platforme de pre colectare a deseurilor urbane;*
- *depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;*
- *activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;*
- *spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;*
- *stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);*
- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*
- *ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.*

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- *se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

(1) – *suprafata si dimensiunea minima a parcelei:*

Regimul de construire	Dimensiune minima conform RGU *	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	200	12

* <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/164470> - RGU din 27 iunie 1996, republicat si actualizat in 30 decembrie 2014 – Anexa nr. 1, Capitolul III, Secțiunea 4, Art. 30, pct. (2)

(2) – *proportia intre latimea si adancimea parcelei:*

- *adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;*
- *pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice - PUD;*
- *parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- *conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:*

- *cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;*
- *in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;*
- *cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior);*
- *in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism.*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *in cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:*

- pentru locuinta izolată
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;*
 - *distanța între fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;*
- pentru locuinta cuplată
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;*
- pentru locuinta insiruită



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;*
- *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;*
- *garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.*

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- *pentru 2 locuințe izolate una față de alta*
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;*
 - *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.*
- *pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale*
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;*
 - *cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.*
- *pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe*
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;*
 - *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei.*

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- *PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT;*
- *PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cu următoarea condiționare:

- *parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică;*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
 - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
 - in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime;
 - b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.
- In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu;
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;*
- *spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;*
- *se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;*
- *in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;*
- *se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin;*
- *pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.*

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- *la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;*
- *imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;*
- *gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.*

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- *POT maxim = 40%; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- *CUT maxim pentru inaltime $P = 0,4$ mp ADC/mp teren*
- *CUT maxim pentru inaltime $P+1E+M = 1,2$ mp ADC/mp teren*

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 346 din 07.03.2018 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia

1. Regimul juridic

- Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia;
- Natura proprietății: privată a persoanelor fizice;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora;
- Până la solicitarea autorizației de construire se va reglementa juridic accesul la parcelă.

2. Regimul economic

- Folosința actuală: arabil – 1312mp;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = L3A - zona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat;
- Locuințe semicolective – clădiri de locuit pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având fiecare acces propriu și lot folosit în comun;
- Reglementări fiscale: conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 19740 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia la data de 27.02.2018 – zona C de impozitare; coeficientul de corecție 2,20 prevăzut de Legea nr. 351/2001 se aplică la regularizarea taxei de autorizare.
- Conform prevederilor art. 23, alin. (3) din Legea 50/1991, terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin Autorizația de construire.
- În vederea actualizării valorii de impunere, puteți opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei părți din terenul deținut. Pentru îndeplinirea acestei proceduri, Autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

3. Regimul tehnic

- P.O.T. maxim = 40%; C.U.T. maxim = 0,8;
- Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente: la strada Șiria cu profil de 10m



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- (6m carosabil + 2x2m trotuar);
- Regimul de aliniere a construcției față de stradă: retragere 2m de la strada Șiria;
- Retragerile față de proprietățile vecine conform Regulament Local de Urbanism: Cod Civil și Pompieri;
- Înălțimea maximă a construcțiilor: P+1E+M;
- Pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m față de limitele laterale (față de locuințele de capăt) și față de limita posterioară a parcelei.
- Pentru amplasarea și conformarea construcției în interiorul parcelei, inclusiv volumetria se va întocmi P.U.D.;
- Conform Ordin nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației, art. 3:
 - în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi la faza PUD studiu de însorire care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.
- Echipare cu utilități: energie electrică, apă, gaz;
- Circulații, accese, parcaje necesare: accesul se face din strada Șiria, parcarile se vor amenaja în incinta proprie;
- Împrejmuirea va avea la stradă înălțimea de 1,80-2,20m, cu un soclu opac de 0,60m, restul fiind transparent. Între proprietăți împrejmuirea va avea înălțimea de 2,20m și va fi opacă.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD-ul

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 (construirea a nouă locuințe semicolective înșiruite și împrejmuirea parcelei);
- 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. aferent P.U.G. Mun. Alba Iulia în vigoare, P.O.T. maxim admis prin P.U.G.= 40% și C.U.T. maxim admis prin P.U.G.= 0,8);
- regimul maxim de înălțime admis prin P.U.G.= P+1E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 9,0m sau P+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 6,0m;
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații a localității Alba Iulia (accesul la strada Șiria).

Conform P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL Alba Iulia nr. 158/2014, terenul are destinația de „zonă locuințe individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat”, trupul de intravilan fiind notat cu L3A = „zonă rezidențială, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E ȘI P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea.

Din punct de vedere funcțional, noua construcție se încadrează în reglementările P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia aprobat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Terenul are acces direct pe latura nordică la un drum public de importanță locală și este situat la o distanță de aproximativ 2,1km de sediul Primăriei Municipiului Alba Iulia, distanță măsurată pe partea carosabilă a drumurilor.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro



Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Șiria, de pe latura nordică a parcelei.

3.2. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Parcela are suprafața de 1312mp și formă regulată, aproape dreptunghiulară, cu laturi de:

- 50,88m (N)
- 50,83 (S)
- 25,82m (E)
- 25,82m (V)

Conform extrasului C.F. nr. 101901 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 101901, suprafața terenului este de 1312mp și are categoria de folosință actuală „arabil”. Terenul este proprietatea privată a



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

soților Silea Ion și Silea Livia, care conform C.F. nr. 101901 Alba Iulia, are următoarele înscrieri privitoare la dreptul de proprietate: întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Terenul este liber de construcții.

Vecinătățile terenului sunt:

- o la nord: drum de acces la parcelă (strada Șiria cu profil stradal de 10m) - domeniul public de interes local;
- o la sud: proprietăți private;
- o la est: proprietate privată;
- o la vest: proprietate privată.

Pe terenurile învecinate există mai multe locuințe și anexe gospodărești.

Regimul de înălțime al construcțiilor existente pe terenurile vecine este de maxim D+P+M.





S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Cea mai apropiată construcție se află la distanța de 2,75m față de limita estică a terenului, având funcțiunea de locuință individuală și regimul de înălțime P+M.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren arabil intravilan	1312	100
TOTAL	1312	100

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona are un caracter specific centrelor urbane de dimensiuni medii, fiind relativ destructurată și dezvoltată pe un parcelar cu plan prestabilit, de-a lungul principalelor căi de circulație.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică, zona nefiind definită de nici o tipologie sau vre-un fel de specific arhitectural și cuprinde numeroase volumetrii, care variază în funcție de activitățile adăpostite.

Funcțiunile prezente în zonă se înscriu într-o paletă mixtă, regăsindu-se în arealele învecinate de la funcțiuni de locuire, până la servicii și spații comerciale.

■ Destinația clădirilor

Terenul studiat este liber de construcții. Prin proiect se urmărește realizarea a nouă locuințe semicolective înșiruite, ce vor avea regimul de înălțime parter și împrejmuirea parcelei.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Întreaga parcelă cu suprafața de 1312mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a soților Silea Ion și Silea Livia.

Parcela se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de sud, est și vest, iar pe latura de nord este delimitată de domeniu public de interes local (strada Șiria).

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

■ Morfologia terenului

Terenul prezintă, în general, o suprafață plană, fără denivelări majore.

Conform studiului geotehnic, în urma deplasării pe teren și a observațiilor directe, s-a constatat că acesta este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

■ Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, amplasamentul studiat prin PUZ se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10g$ (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

■ Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de circa 0,80m-0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

■ Stratul de fundare

Stratul de fundare: argilă prăfoasă cafenie-roșcată plastic vâtoasă.

■ Adâncimea de fundare

Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență.

Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim



0,90-1,00m de la nivelul terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare de minim 0,20m în terenul de fundare recomandat.

■ **Capacitatea portantă**

În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f=-2,00\text{m}$ de la nivelul terenului sistematizat, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{\text{conv.}} = 300\text{kPa}$.

■ **Categoria geotehnică**

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

3.7. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Pe parcelă nu există construcții în prezent.

Fondul construit din vecinătate este în stare bună. Regimul de înălțime al construcțiilor existente pe terenurile învecinate este maxim de $D+P+M$.

3.8. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- gaze naturale,
- alimentare cu apă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea a nouă locuințe semicolective înșiruite, ce vor avea regimul de înălțime parter și împrejmuirea parcelei.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea, notată ca planșa „U.04 - Reglementări urbanistice și echipare edilitară”, atașată documentației.

Noua clădire va fi amplasată paralel cu latura nordică a terenului și va fi retrasă de la limitele parcelei astfel:

- față de limita din nord: 7,20m;
- față de limita din sud: 6,05m;
- față de limita din est: 3,46m;
- față de limita din vest: 3,12m.

Cea mai apropiată construcție se află la distanța de 6,58m față de clădirea propusă, având funcțiunea de locuință individuală și regimul de înălțime $P+M$.

Retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, impuse în RLU aferent PUG-ului în vigoare, sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Prin proiect se propune realizarea unui singur corp de clădire, care va avea regimul de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 6,00m la coamă și 3,50m la streșină. Corpul de clădire va cuprinde nouă locuințe semicolective. Construcțiile propuse vor avea o amprentă la sol de 503mp.

Documentația de arhitectură întocmită în paralel cu prezentul PUD cuprinde soluții pentru amplasarea și executarea celor nouă locuințe semicolective. Construcțiile vor fi realizate din zidărie de cărămidă portantă cu sâmburi și centuri de beton armat, ce descarcă pe fundații continue din beton armat. Acoperișul va fi de tip șarpantă, iar învelitoarea va fi din țiglă ceramică.

Zidăria va fi tencuită și vopsită cu lavabilă pentru exterior, de culoare albă sau în nuanțe calde, de exemplu bej.

Accesul la viitoarele locuințe se va face din strada Șiria pe trotuare cu lățimea de 1,50m. De



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

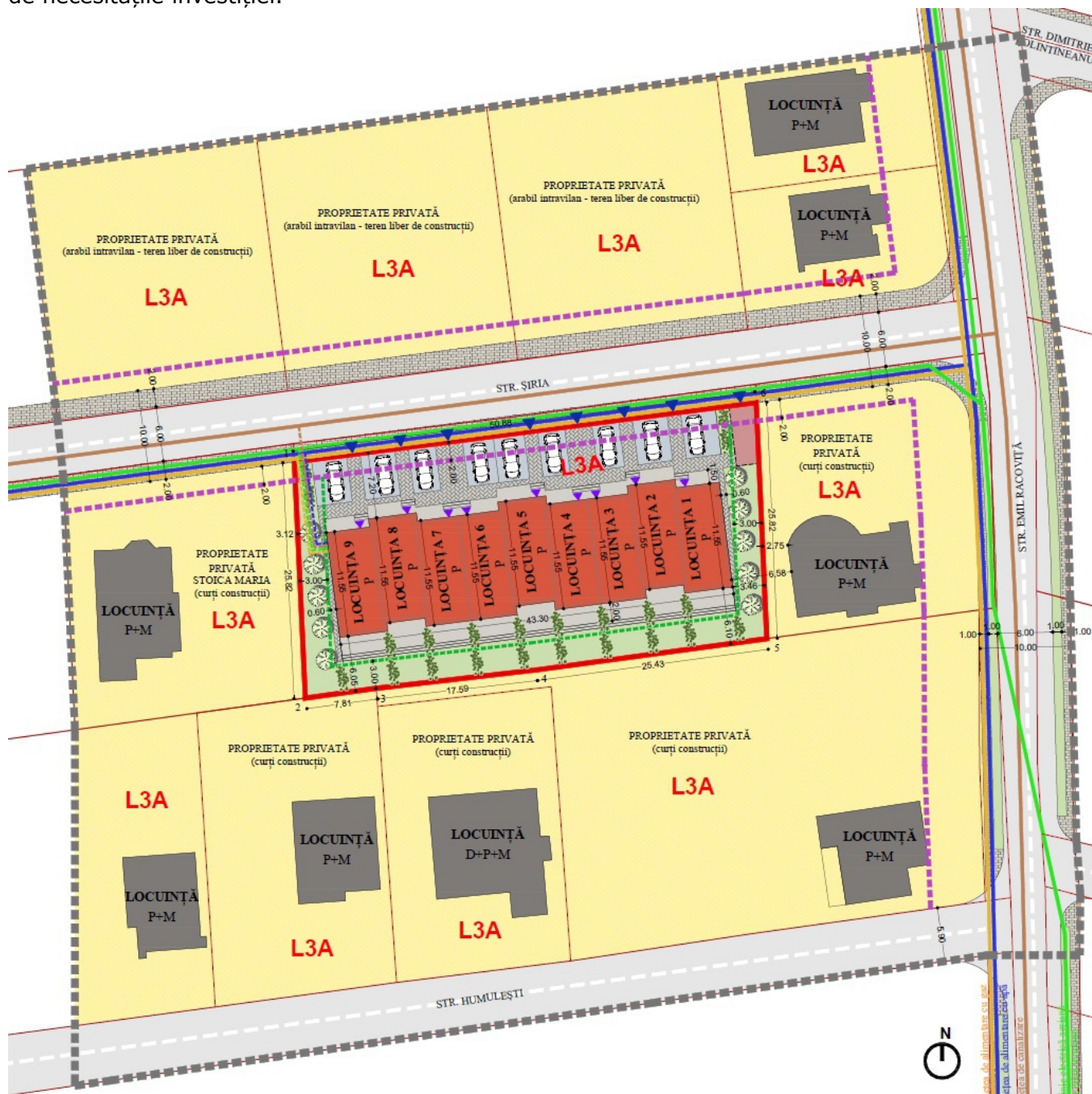
Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

jur-împrejurul clădirii se va realiza un trotuar cu lăţimea de 0,60m.

În interiorul parcelei se vor amenaja nouă locuri de parcare.

Trotuarele şi aleile carosabile vor fi pavate cu dale din piatră montate pe pat de nisip.

Restul terenului va fi amenajat cu vegetaţie de talie medie şi mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori şi arbuşti, precum şi cu alte amenajări, dotări şi servicii impuse de necesităţile investiţiei.



4.3. Capacitatea, suprafața construită și suprafața desfășurată

Corpul de clădire propus va cuprinde nouă locuințe semicolective înșiruite. Fiecare locuință va cuprinde următoarele încăperi: hol, buătărie, baie, cameră de zi și un dormitor. Înălțimea liberă a încăperilor va fi de minim 2,60m.

Regimul de înălțime propus este parter.

Indicatorii propuși pentru noua clădire sunt:



- S construită propusă = S construită desfășurată propusă = 503mp
- H maxim propus la cornișă = 3,50m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)
- H maxim propus la coamă = 6,00m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Noua clădire va avea o volumetrie simplă de paralelipiped dreptunghic, cu șarpanta realizată într-o singură apă, cu scurgerea către latura de sud a parcelei. Clădirea propusă va fi prevăzută cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane.

Distanța propusă față de construcțiile existente pe parcelele învecinate va fi de:

- 6,58m față de locuința de pe terenul vecin, dispusă la est,
- 17,60m față de locuința de pe terenul vecin, dispusă la sud,
- 16,86m față de locuința de pe terenul vecin, dispusă la vest.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza direct din strada Șiria, situată adiacent parcelei pe latura de nord.

Pe parcelă se vor amenaja nouă locuri de parcare.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza direct din drumul public situat adiacent parcelei pe latura de nord (strada Șiria).

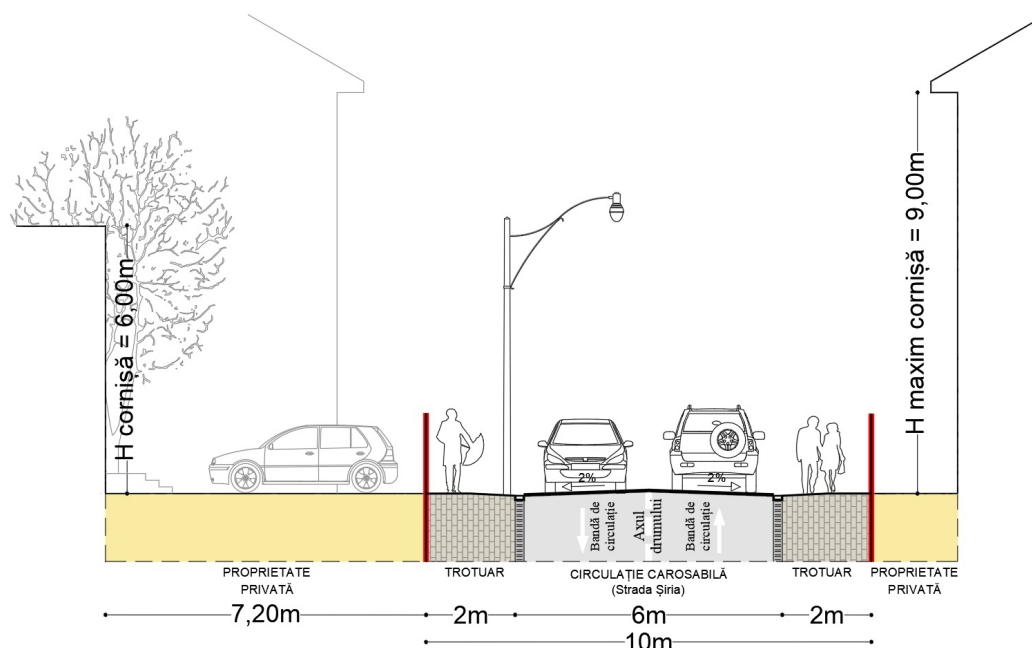
Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația majoră în zonă se realizează prin intermediul străzii Emil Racoviță, care se intersectează cu strada Șiria din care are acces parcela studiată, la o distanță de aproximativ 30m de aceasta.

Accesele, atât cele auto cât și cele pietonale, se vor face de pe latura de nord a parcelei, direct din strada Șiria. Pe latura de nord a parcelei va exista o zonă carosabilă și pietonală de unde se va realiza accesul la locuințe. Pe parcelă se vor amenaja nouă locuri de parcare.

Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal caracteristic străzii Șiria din care se realizează accesul pe lot este:





4.5. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat în intravilan și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. De asemenea, terenul este aproape plat, astfel, construcțiile propuse nu trebuie să se adapteze la panta terenului.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 302mp de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească parcela.

■ Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unor construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând doar în locuințe semicolective înșiruite, cu regim mic de înălțime (parter).

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă pe strada Emil Racoviță.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare ale solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu exterior destinat colectării selective a deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

■ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Nivelul redus de complexitate al proiectului și suprafața construită propusă redusă limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, terenul va fi ocupat în procent de 23,02% de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească parcela.

■ Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

4.6. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Noua clădire va fi aliniată cu latura de nord a terenului și va fi retrasă de la limitele parcelei astfel:

- față de limita din nord: 7,20m;
- față de limita din sud: 6,05m;
- față de limita din est: 3,46m;
- față de limita din vest: 3,12m.

Retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, impuse în RLU aferent PUG-ului în vigoare, sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Prin proiect se propune realizarea unui singur corp de clădire, care va avea regimul de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 6,00m la coamă și 3,50m la streășină (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat).

■ Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT

POT existent = 0%

POT maxim admis prin P.U.G. = 40%

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

POT propus = 38,34%

■ Coeficientul de Utilizare a Terenurilor - CUT

CUT existent = 0

CUT maxim admis prin P.U.G. = 0,8

CUT propus = 0,38

4.7. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**BILANȚ TERITORIAL PROPUS**

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Suprafață construită propusă	503	38.34
Suprafață terase neacoperite propuse	189	14.41
Spațiu destinat colectării și depozitării selective a deșeurilor	18	1.37
Suprafață alei pietonale	142	10.82
Suprafață alei carosabile și parări (inclusiv 9 locurile de parcare amenajate în incintă)	158	12.04
Suprafață spații verzi amenajate în incintă	302	23.02
TOTAL	1312	100

4.8. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- gaze naturale,
- alimentare cu apă.

Beneficiarul este obligat să își asigure în regim propriu accesul la rețelele edilitare care nu există în zonă. Această reglementare se aplică aici în cazul evacuării apelor uzate, deoarece nu există adiacent terenului rețea publică de canalizare. Apele uzate vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă pe strada Emil Racoviță. Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

5. CONCLUZII

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă.

Beneficiarul lucrării dorește construirea a nouă locuințe semicolective înșiruite și împrejmuirea parcelei. Construcțiile vor avea regimul de înălțime parter. Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției (faza DTAC și DTOE), pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

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

7. Raport de specialitate

SILEA ION, SILEA LIVIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE INSIRUIE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STRADA SIRIA, NR. 1.**

Documentatia a fost intocmita de: SC AM ARCHITEAM SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea a 9 locuinte insiruite semicolective, avand regim de inaltime P, precum si imprejmuirea lotului aferent.

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 – 1312 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = L3A zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la min 5 m de la strada Siria; propunere: min 7.20 m de la strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – min 3.46 m fata de limita laterala Est, min 3.12 m fata de limita laterala Vest, min 6.05 m fata de limita posterioara Sud.

Regim de inaltime reglementat = P+1+M

POT reglementat = 40%; CUT reglementat = 1.2

POT propus = 38.34%; CUT propus = 0.38

Descrierea solutiei Se propune construirea unor cladiri, care vor avea:

1. dimensiuni maxime – 43.30 x 11.55 m;

2. regim de inaltime propus: P;

3. structura din zidarie de caramida portanta cu samburi si centuri de beton armat, ce descarca pe fundatii continue din beton armat; acoperisul va fi de tip sarpanta, iar invelitoarea va fi din tigla ceramica.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Siria; se va amenaja cate 1 loc de parcare in incinta proprie pentru fiecare din cele 9 locuinte propuse.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se vor 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 dupa completare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.12.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 11.12.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul P.U.D.-ului a contactat personal pe trei vecini din patru ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă a fost cazul, au putut să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze problemele referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați. Discuțiile cu vecinii s-au desfășurat pe baza prezentării propunerilor din Planului Urbanistic de Detaliu „**CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE SEMICOLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE**”.

Localizarea vecinilor s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 3

Inițiatorul proiectului: **SILEA ION, SILEA LIVIA**

Vecini interesați: Stoica Maria

Mărginean Gheorghe

Salaeru Dan

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

Beneficiarul i-a contactat pe trei vecini din patru ai parcelei studiate, deoarece vecinul de pe latura de est a parcelei este plecat din România. Vecinii de pe laturile de vest și sud au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.D.-ul.

În urma informării publicului pe baza notificării persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

DATA

27.11.2018

INIȚIATOR PROIECT

SILEA ION



PROIECTANT GENERAL

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA



