



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

PROIECT NR. 214/2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**MODIFICARE PUD APROBAT CU HCL 57, art 7/28.02/2017
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. ALESSANDRIEI, nr. 2, jud. Alba**

BENEFICIAR: DOBREAN VICTOR, DOBREAN ANCA si PACURAR ANA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: SEPTEMBRIE 2018

Exemplar : **2**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

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 :200
- 5 PLANSA ANALIZA FOTO - PROPUNERE

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 RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **MODIFICARE PUD APROBAT CU HCL 57, art 7/28.02/2017 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**
- Adresa obiectiv:
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. ALESSANDRIEI, Nr. 2, jud. Alba
- Proiect numar: **96/2016**
- Beneficiar: **DOBREAN VICTOR, DOBREAN ANCA si PACURAR ANA**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborarii: **septembrie 2018**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:
Modificarea PUD aprobat cu HCL 57, art. 7/28.02/2017 prin extinderea constructiei pe 3 loturi cu suprafata de 6708.00 mp conf. CF prin construirea a doua scari de bloc care vor cuprinde un total de 12 apartamente noi. Constructiile propuse vor avea regim de inaltime D+P+3E, respectiv D+P+1, se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fata, spate si POT, CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintelor colective, se afla in proprietatea lui PACURAR ANA, conf. CF nr. 107417, Nr. Topo. 107417, S teren = 673 mp, CF nr. 107357, Nr. Topo. 107357, S teren = 3035 mp si a lui DOBREAN VICTOR si sotiei DOBREAN ANCA CF 105654, NR. Topo 105654, S teren = 2740 mp, CF 105653, NR. Topo 105653, S teren = 260 mp S total = 6708 mp si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Alessandriei, nr. 2.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarilor de a construi un imobil de locuinte colective (59 apartamente) pe 4 loturi (care urmeaza a fi unificate) și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestora în teren. Regimul de înălțime propus pentru constructii este D+P+3E si P+1 cu suprafata totala construita de 969 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, 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, str. Alessandriei, nr. 2



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 6708 mp conf. CFuri se afla in intravilan in **UTR M1 subzona ZM2** – zona mixta cu regim de construire P+3 niveluri cu subzonele

- **IS – institutii si servicii de interes local** (comert , servicii, educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale (nepoluante si cu trafic mic)
- **LM2a1– locuinte individuale–P- P+1(M)** ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
- **LM2a2– locuinte colective–P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- **ZMv** – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren 6708 mp are situare in zona de nord vest a mun. Alba Iulia la intersectia strazilor Calea Motilor cu Alessandriei, terenul avand acces din str. Alessandriei care are un profil de 8.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Retele existente in zona:

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

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. Alessandriei, nr. 2, Jud. ALBA

Accesul:

Se va face din str. Alessandriei cu un profil stradal de 8.00 m. S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

- Terenul studiat este ocupat de locuinte colective in suprafata de 927.74mp cu regim de inaltime D+P+3 si are o forma trapezoidala,
- limita proprietate nord (**Proprietate privata**) = 280.5m;
- limita proprietate sud (**Str. Alessandriei**) = 74.25 m;
- limita proprietate est (**Str. Calea Motilor**) = 40.22 m;
- limita proprietate vest (**Irimie Petru**) = 41.42 m.

Suprafete de teren construite/libere:

Terenul in suprafata de $S_{CF-uri} = 6708$ mp este ocupat de locuinte colective in suprafata de 927.6mp cu regim de inaltime D+P+3.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

- Zona mixta cu subzonele **IS – institutii si servicii de interes local** (comerț , servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic)
- **LM2a1– locuinte individuale–P- P+1(M)** ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
- **LM2a2– locuinte colective–P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- **ZMv** – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte colective, servicii etc.

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

Terenul pe care se doreste construirea imobilului de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E, se afla in proprietatea , PACURAR ANA, conf. CF nr. 107417, Nr. Topo. 107417, S teren = 673 mp, CF nr. 107357, Nr. Topo. 107357, S teren = 3035 mp si a lui DOBREAN VICTOR si sotiei DOBREAN ANCA CF 105654, NR. Topo 105654, S teren = 2740 mp , CF 105653, NR. Topo 105653, S teren = 260 mp S total = 6708 mp

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de deal dezvoltat pe malul drept al raului Ampoi.

Amplasamentul prezinta o suprafata plana, fara denivelari importante, stabil si 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 = 5.00 – 6.00 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 (constructii- servicii, locuinte individuale si colective) asezate nestructurat.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

Echipare existenta:

In zona exista:

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

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune modificarea PUD-ului aprobat cu HCL 57, art. 7/28.02/2017 prin extinderea constructiei existente cu doua scari de bloc care vor cuprinde 12 apartamente avand:

- a. dimensiuni de 11.30 m x 14.15 m,
- b. regim de inaltime: D+P+3E si D+P+1

c. Infrastructura este alcatuita din fundatii izolate cu bloc de fundare din beton simplu si cuzinet din beton armat, elevatii de beton simplu cu fundatie continua la partea inferioara si centura de beton armat la partea superioara si inferioara. Suprastructura va fi din cadre cu stalp si grinzi din beton armat, plansee si scari de beton armat. La partea superioara a suprastructurii se va realiza o sarpanta de lemn ecarisat, ignifugat si antiseptizat.

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul pietonal si auto se va realiza din str. Alessandriei .

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal va fi considerata cota -0.30 m fata de CTS-ul propus.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spatiile verzi.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto in cadrul careia vor fi amenajate 60 parcare. (cate o parcare pentru fiecare apartament), un loc de joaca pentru copii precum si o platforma ecologica.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR ZM2 - pentru zona studiata – zona mixta.

- functiuni principale: – institutii, servicii, locuinte colective
- functiuni complementare compatibile zonei mixte, servicii.

- REGIM ALINIERE

Constructia propusa va fi amplasata in interiorul parcelei astfel:

- fata de limita de proprietate catre sud constructia este retrasa cu 5.55. m.
- fata de limita de proprietate catre nord (**Proprietate privata**) constructiile sunt retrasa cu 3.90m.
- fata de limita de proprietate catre vest (**Irimie Petru**) constructia este retrasa cu 4.45 m.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

- fata de limita de proprietate catre vest (**Str. Calea Motilor**) constructia este retrasa cu 20.00m.

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

- REGIM INALTIME

La constructiile propuse – regimul de inaltime este D+P+3E, respectiv D+P+1

- 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 de canalizare

- INDICI URBANISTICI

POT propus = 30.44 %

CUT propus = 1.04

POT max. adm. = 35%,

CUT max. adm. = 1.4

- 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

UTR ZM2- zona mixta cu subzonele:

IS - institutii si servicii de interes local

LM2a1 - locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

LM2a2 - locuinte colective - in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

Suprafata teren conf. CF-uri (2740 mp + 3035 mp+ 673 mp) = 6448 mp
(din care teren alocat locuintelor colective va fi 4122 mp)

Sc locuinte colective in faza de executie (43 apartamente) = 932 mp

Sd locuinte colective in faza de executie (P+3E) = 3666.00 mp

S subsol tehnic = 817.15 mp (nu se ia in calcul la stabilirea CUT

subsolurile destinate spatiilor tehnice conf. Legii 350 actualizata in 2001)



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 214/2018

Sc extinderi propuse (12 apartamente) = 323.00 mp

Sd extinderi propuse (D+P+3E si D+P+1) = 646.00 mp

S subsol tehnic = 323 .00 mp (nu se ia in calcul la stabilirea CUT

subsolurile destinate spatiilor tehnice conf. Legii 350 actualizata in 2001)

Sc TOTAL = 1255 mp

Sd TOTAL = 4312mp

S piscina propusa = 54 mp

S alei auto si parcare in incinta = 1591.00 mp

S alei pietonale = 340.00 mp

S loc de joaca = 75.85 mp

S platforma ecologica = 9.50 mp

Suprafata zone verzi = 872.50 mp

Nr. parcare propuse = 60

Regim de inaltime propus $S_{tehnice} + P + 3E$

Regim maxim admisibil $S + P + 3E$

POT propus = 30.44%, POT max. adm. = 35%;

CUT propus = 1.04, CUT max. adm. = 1.4

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare este un imobil de locuinte colective (59 apartamente) cu regim de inaltime D+P+3E si D+P+1

- Constructia va fi realizata : Infrastructura este alcatuita din fundatii izolate cu bloc de fundare din beton simplu si cuzinet din beton armat, elevatii de beton simplu cu fundatie continua la partea inferioara si centura de beton armat la partea superioara si inferioara. Suprastructura va fi din cadre cu stalp si grinzi din beton armat, plansee si scari de beton armat. La partea superioara a suprastructurii se va realiza o sarpanta de lemn ecarisat, ignifugat si antiseptizat

.- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta

- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA

8. Raport de specialitate

DOBREAN VICTOR, DOBREAN ANCA, PACURAR ANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – MODIFICARE PUD APROBAT CU HCL 57, ART. 7/28.02.2017 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STRADA ALESSANDRIA, NR. 2.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea unei constructii aprobate cu 2 tronsoane de cladire, avand regim de inaltime D+P+1 pentru un tronson si D+P+3 pentru celalalt tronson. Cladirea aprobata are un regim de inaltime de D+P+3.

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 – 6448 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = ZM2 – zona mixta cu regim de inaltime P+3 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat (extindere constructie aprobata).

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strazile Calea Motilor, Alessandria si Lipova.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la min 20 m de la Calea Motilor, la min 5 m de la strada Alessandria si min 6 m de la strada Lipova; propunere: min 20 m de la Calea Motilor, min 5.55 m de la strada Alessandria, 66.83 m de la strada Lipova.

Retragerile fata de proprietatile vecine – min 3.77 m fata de limita laterala/posterioara Nord, min 4.45 m fata de limita laterala Vest.

Regim de inaltime reglementat = P+3

POT reglementat = 35%; CUT reglementat = 1.8

POT propus = 30.44%; CUT propus = 1.04

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

1. dimensiuni maxime – 47.95 x 39.94 m;
2. regim de inaltime propus: D+P+1, D+P+3;
3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Alessandria; se vor amenaja 60 locuri de parcare in incinta proprie, aferente celor 59 apartamente propuse.

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 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 11.12.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia reamplasarii extinderilor propuse, a prezentarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului, a studiului geotehnic si a acordului persoanelor inscrite in foaia de sarcini pana la aprobare.

Alba Iulia, 11.12.2018

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 „MODIFICARE PUD APROBAT CU HCL 57 ART. 7 DIN 28.02.2018 - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE” în Alba Iulia, str. Alessandria, nr. 2, initiator DOBREAN VICTOR, DOBREAN ANA SI PACURAR ANA, 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 22.11.2018– 26.11.2018. S-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

- s-au obținut declarațiile, în urma notificării, în perioada 27.11.2018 – 06.12.2018 , respectiv : pentru domnul Irimie Petru.

- nu s-au obținut declarațiile, în urma notificării, în perioada 27.11.2018 – 06.12.2018 , pentru domnul Mateiu Ioan, deoarece acesta este plecat din țară până la sfârșitul lunii ianuarie 2019, iar soția acestuia, care a primit formularele de declarații și notificare, nu poate semna în lipsa sotului. Menționăm că ambii soți și-au exprimat la data primei documentații de urbanism aprobată cu HCL57 art. 7 din 22.02.2017, notarial acordul privind edificarea unor locuințe colective cu regim de înălțime P+3, pe terenurile învecinate, proprietari la data 01.2017 fiind:

- IRIMIE PETRU cu soția și MIREA IULIAN cu soția, actualmente DOBREAN VICTOR și DOBREAN ANCA, și vecinii PACURAR ANA cu sotul

- 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 22.11.2018 – 06.12.2018.

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



