



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. 162/2017

PROIECT NR. 162/2017

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA CU DEMOLAREA PARTIALA A LOCUINTEI PRINCIPALE

**Loc. ALBA IULIA; Piata Natiunii, Nr. 8, intravilan,
jud. ALBA**

BENEFICIARI: COMAN VOICHITA MARIA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: SEPTEMBRIE 2018

Exemplar nr. 1



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. 162/2017

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: 250
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:250
- 3 PLAN ECHIPARE EDILITARA 1:250
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:250

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. 162/2017

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA CU DEMOLAREA PARTIALA A LOCUINTEI PRINCIPALE**
- Adresa obiectiv:
Loc. ALBA IULIA, Piata Natiunii, Nr. 9, Jud. ALBA
- Proiect numar: **162/2018**
- Beneficiar: **Coman Voichita Maria**
- 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:

- construirea celei de a doua locuinte pe parcela si demolarea partiala (25 mp) a locuintei existente –cu regim de inaltime P, studierea aliniamentelor laterale, fata si spate, accese circulatii, parcuri .

Terenul pe care se doreste a se construi se afla in proprietatea a Coman Voichita Maria (461 mp). Terenul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, Piata Natiunii, Nr. 8.

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, 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:

Loc. Alba Iulia, Piata Natiunii, Nr. 8, jud. Alba, **Intravilan**.
Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren intravilan 461 mp



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. 162/2017

UTR = CP3 subzona centrala

Terenul este situat in intravilanul localitatii Alba Iulia, Piata Natiunii, Nr. 8, avand ca proprietar pe Coman Voichita Maria.

CF 96506, Nr. Topo 96506, S = 461 mp,

Are categoria de folosinta teren arabil

Rețele existente in zona:

- apa (rețeaua de apa a localitatii)
- curent (rețeaua aeriana de curent de joasa tensiune)
- gaz (rețea gaz)
- canalizare (rețea de canalizare a orasului)

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

Mun. ALBA IULIA, Piata Natiunii, Nr. 8, **Intravilan.**

Accesul:

Este existent din Str. Nicolae Titulescu cu un profil stradal de 6.60m in partea estica a terenului. Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul studiat este nu este liber de constructii si are o forma triunghiulara;

- limita proprietate est (**Str. Nicolae Titulescu**), = 22.88 m
- limita proprietate nord (**Ardelean Steliana Doina, Ardelean Ioan**) = 38.61 m
- limita proprietate sud (**Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Alba**) = 30.98m

Suprafete de teren construite/libere:

Suprafata libera = 313 mp

Suprafata construita = 148 mp

Suprafata Totala = 461 mp

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona industriala si servicii cu constructii specifice zonei.

Aspect relativ destructurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = constructii de locuit si servicii.

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice. POT maxim 45%.

Terenul studiat apartine Coman Voichita Maria ,

CF 96506, Nr. Topo 96506, S = 461 mp,



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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. 162/2017

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic, perimetrul studiat se încadrează în zona de contact dintre terasa inferioară și cea superioară (dezvoltate pe malul drept al Râului Mureș) ; un umăr de terasă conservat în interfluviul Mureș - Ampoi.

Amplasamentul prezintă o suprafață plană, fără denivelări importante, înregistrându-se totuși o ușoară înclinare spre est, stabil și rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

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

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică "F".

Accidente de teren:

Nu s-au evidențiat în urma cercetărilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

În zona adancimea panzei freatice evidențiate în forajele efectuate pe amplasamente limitrofe =5.00 - 6.00 m.

Parametrii seismici:

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

Analiza frontului construit:

Constructii cu specific zonei industriale și servicii.

Echipare existenta:

În zona există:

- rețea de curent joasă tensiune
- rețea locală de apă și canalizare
- rețea de gaz metan

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune demolarea unei extinderi:

- a. cu dimensiuni de 6.50 m x 3.90 m,
- b. regim de înălțime: P
- c. structura alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie portantă din cărămidă, șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă ceramică.

De asemenea se propune construirea unei locuințe:

- a. cu dimensiuni de 11.85 m x 10.15 m,
- b. regim de înălțime: P
- c. structura alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie portantă din cărămidă, șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă ceramică



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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. 162/2017

- ACCESE IN INCINTA:

Intrarea si iesirea din incinta se va face pe un acces principal. Accesul principal va fi din Str. Nicolae Titulescu, situata in partea estica a terenului.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului va fi considerata cota $+0.48\text{m}$ fata de CTS1 propus (trotuar), $+0.58\text{m}$ fata de CTS2 propus (zona inierbata), iar fata de TN - ul actual $+0.78\text{m}$.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa betonata in drumul existent.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

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

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. ALBA IULIA

UTR CA1 – zona centrala

- functiuni principale: – locuinta P

- REGIM ALINIERE

FRONT: La Str. Niculae Titulescu– aliniamentul va fi de 20.28m fata de limita de proprietate la strada.

SPATE: 5.37m fata de limita spate a terenului

LATERAL: in partea nordica 0m din limita de proprietate, iar in cea sudica 0m 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 **P**.

Regimul maxim admisibil $P+1(M)$

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Curent de la reseaua de energie electrica a localitatii.
2. Apa de la reseaua de apa a localitatii.
3. Incalzire pe gaz
4. Canalizarea se va rezolva cu racord la reseaua de canalizare existenta.

- INDICI URBANISTICI

POT prop = 44.90% , CUT prop = 0.45

POT max. adm. = 45% , CUT max. adm. = 0.9

- RESTRICTII FATA DE VECINI

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

- Cod Civil



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. 162/2017

- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	461	100
2	Suprafata constructii existente	149	32.32
3	Suprafata constructii propuse	207	44.90
4	Suprafata alei si parcare in incinta	157.95	34.26
5	Zona verde	96.05	20.84
6	P.O.T. prop	-----	44.90%
7	C.U.T. prop	-----	0.45
8	P.O.T. max. adm.	-----	45%
9	C.U.T. max. adm.	-----	0.9

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare va fi o constructie de locuint.
- 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 ceramica.
- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

9. Raport de specialitate

COMAN VOICHITA MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA CU DEMOLAREA PARTIALA A LOCUINTEI PRINCIPALE, ALBA IULIA, PIATA NATIUNII, NR. 8.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune demolarea partiala a locuintei existente pe parcela si construirea unei locuinte individuale, avand regim de inaltime P, a doua locuinta pe parcela.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul se afla in lista monumentelor istorice – sit arheologic de interes local.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 461 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = CP3 subzona centrala protejata de valoare locala (B), adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P-P+1) aparute dupa 1922; cladiri de factura interbelica cu valoare ambientala.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Nicolae Titulescu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – front la strada; propunere: 20.28 m fata de strada, pentru constructia propusa.

Retragerile fata de proprietatile vecine – 0 m fata de limitele laterale, 5.37 m fata de limita posterioara.

Regim de inaltime reglementat = P+1 (locuire)

POT reglementat = 45%; CUT reglementat = 0.9

POT existent = 32.32%; CUT existent = 0.32

POT propus = 44.90%; CUT propus = 0.45

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

1. dimensiuni maxime – 11.85 x 10.15 m;

2. regim de inaltime propus: P;

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Nicolae Titulescu; se vor amenaja 2 locuri de parcare 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 11.12.2018, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 11.12.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUD „CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA CU DEMOLAREA PARTIALA A LOCUINTEI PRINCIPALE ” in Alba Iulia, str. Piata Natiunii, nr.9, initiator COMAN VOICHITA MARIA, a parcurs urmatoarele etape:

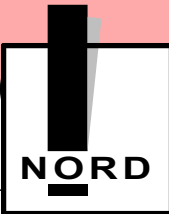
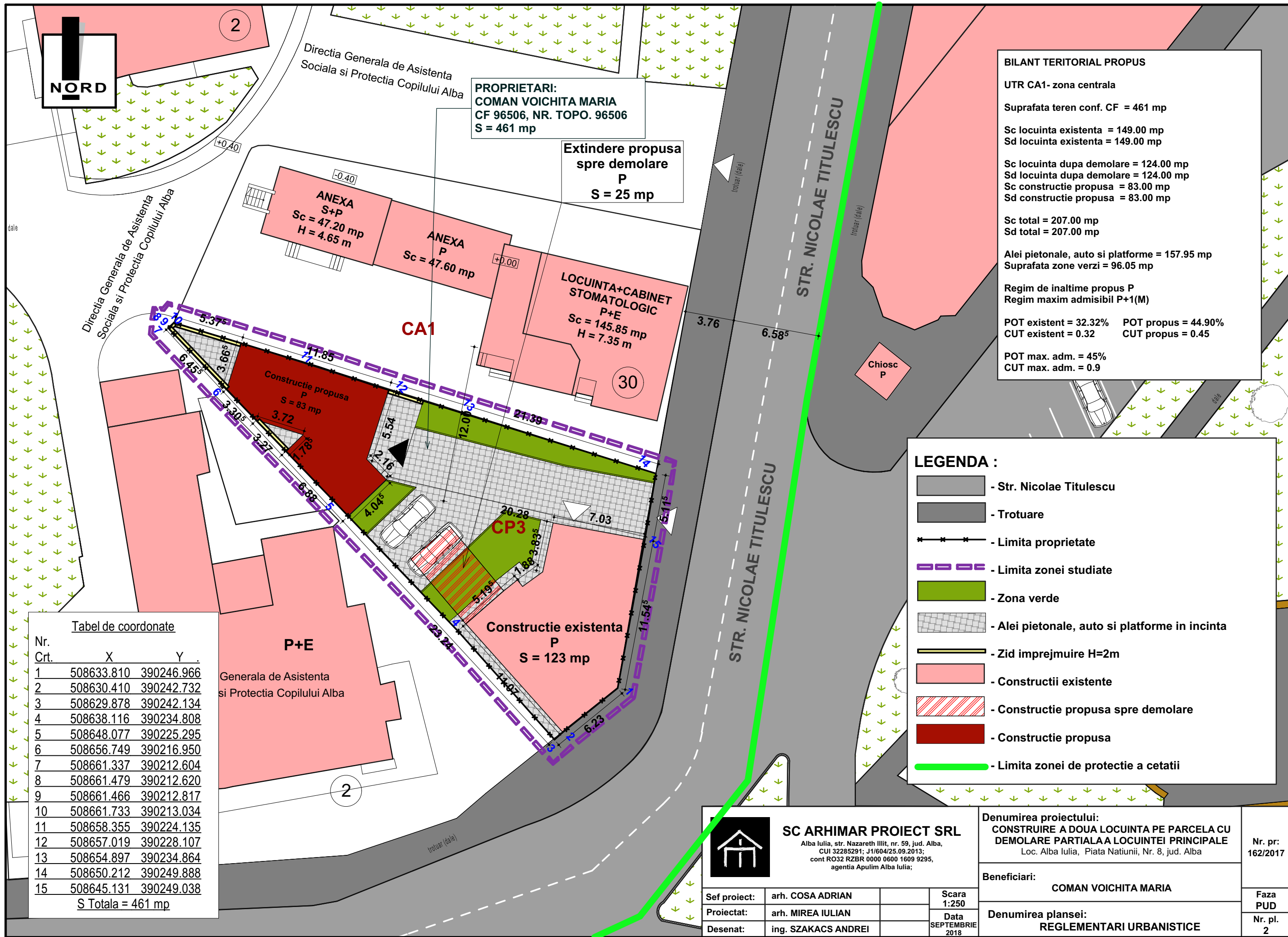
- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD-ul in perioada 21.11.2018– 25.11.2018.

- s-au obtinut declaratiile, in urma notificarii, a 2 vecini, in perioada 26.11.2018 – 05.12.2018 , respectiv : Consiliul Judetean Alba (Ion Dumitrel) si Ardelean Ioan (cu precizarea de a respecta regimul de insoire si vecinatate).

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 21.11.2018 – 05.12.2018.

Arh. Mirea Iulian Ilie





2

Directia Generala de Asistenta
Sociala si Protectia Copilului Alba

PROPRIETARI:
COMAN VOICHITA MARIA
CF 96506, NR. TOPO. 96506
S = 461 mp

Extindere propusa
spre demolare
P
S = 25 mp

ANEXA
S+P
Sc = 47.20 mp
H = 4.65 m

ANEXA
P
Sc = 47.60 mp

LOCUINTA+CABINET
STOMATOLOGIC
P+E
Sc = 145.85 mp
H = 7.35 m

30

Directia Generala de Asistenta
Sociala si Protectia Copilului Alba

Constructie propusa
P
S = 83 mp

Constructie existenta
P
S = 123 mp

P+E
Generala de Asistenta
si Protectia Copilului Alba

2

STR. NICOLAE TITULESCU

STR. NICOLAE TITULESCU

Chiosc
P

BILANT TERITORIAL PROPOS

UTR CA1- zona centrala

Suprafata teren conf. CF = 461 mp

Sc locuinta existenta = 149.00 mp

Sd locuinta existenta = 149.00 mp

Sc locuinta dupa demolare = 124.00 mp

Sd locuinta dupa demolare = 124.00 mp

Sc constructie propusa = 83.00 mp

Sd constructie propusa = 83.00 mp

Sc total = 207.00 mp

Sd total = 207.00 mp

Alei pietonale, auto si platforme = 157.95 mp

Suprafata zone verzi = 96.05 mp

Regim de inaltime propus P

Regim maxim admisibil P+1(M)

POT existent = 32.32%

POT propus = 44.90%

CUT existent = 0.32

CUT propus = 0.45

POT max. adm. = 45%

CUT max. adm. = 0.9

LEGENDA :

- Str. Nicolae Titulescu
- Trotuare
- Limita proprietate
- Limita zonei studiate
- Zona verde
- Alei pietonale, auto si platforme in incinta
- Zid imprejmuire H=2m
- Constructii existente
- Constructie propusa spre demolare
- Constructie propusa
- Limita zonei de protectie a cetatii

Tabel de coordonate

Nr. Crt.	X	Y
1	508633.810	390246.966
2	508630.410	390242.732
3	508629.878	390242.134
4	508638.116	390234.808
5	508648.077	390225.295
6	508656.749	390216.950
7	508661.337	390212.604
8	508661.479	390212.620
9	508661.466	390212.817
10	508661.733	390213.034
11	508658.355	390224.135
12	508657.019	390228.107
13	508654.897	390234.864
14	508650.212	390249.888
15	508645.131	390249.038
S Totala = 461 mp		



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. COSA ADRIAN	Scara	1:250
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	Data	SEPTEMBRIE 2018
Desenat:	ing. SZAKACS ANDREI		

Denumirea proiectului: CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA CU DEMOLARE PARTIALA A LOCUINTEI PRINCIPALE Loc. Alba Iulia, Piata Natiunii, Nr. 8, jud. Alba	Nr. pr: 162/2017
Beneficiari: COMAN VOICHITA MARIA	Faza PUD
Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE	Nr. pl. 2