

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

PROIECT NR. 47/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

Loc. Alba Iulia, Str. Brandusei Nr.20E, jud. Alba

BENEFICIAR: SC ARENCO SOLUTIONS SRL

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: Iunie 2019

Exemplar : **1**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

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 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1: 250
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:250
- 5 PLANSA ANALIZA FOTO - PROPUNERE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PUD CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. BRANDUSEI, Nr. 20E, Jud. ALBA
- Proiect numar: **47/2019**
- Beneficiar: **SC ARENCO SOLUTIONS SRL**
- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **IUNIE 2019**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:
Construirea unui imobil de locuinte colective care va avea 16 apartamente pe un lot in suprafata de 1134 mp cu regim de inaltime P+3E, se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

Lotul pe care se doreste construirea imobilului cu 16 apartamente, se afla in proprietatea firmei **SC ARENCO SOLUTIONS SRL**, conf. CF: 109939 Nr. Topo. 109939, S = 1134 mp si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Brandusei, Nr. 20E.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un imobil de locuinte colective cu 16 apartamente și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestuia în teren. Regimul de înălțime propus este P+3E.

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. Brandusei, Nr. 20E.

Conform datelor preluate din PUG si CU-uri, suprafata de teren 1134 mp conf. CF se afla in intravilan in UTR MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, P+3E si UTR L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren 1134 mp si este situt in zona de nord vest a mun. Alba Iulia pe strada Brandusei nr. 20E, care are un profil de 15.05 m.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele existente in zona:

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

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. Brandusei, NR. 20E, Jud. ALBA

Accesul:

Se va face din str. Brandusei cu un profil stradal de 15.05 m. iar pentru o parte din parcare din strada Gardeniei care are un profil de 8.00m S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

- Terenul este libere de constructii si are o forma trapezoidala.
- limita proprietate nord (**Goia Cornel**) = 34.39 m;
- limita proprietate sud (**Str. Gardeniei**) = 33.11 m;
- limita proprietate vest (**Strada Brandusei**) = 33.20 m;
- limita proprietate est (**Goia Mariana**) = 33.71 m.

Suprafete de teren construite/libere:

Terenul in suprafata totala de 1134 mp (CF: 109939 Nr. Topo. 109939, S = 1134 mp) este liber de constructii.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

UTR MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, P+3E

UTR L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = servicii, locuinte colective, locuinte individuale.

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Parcelele studiate:

Lotul studiat apartine firmei **SC ARENCO SOLUTIONS SRL**, conf. CF: 109939 Nr. Topo. 109939, S = 1134 mp Folosinta actuala a terenului: arabil.

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de lunca dezvoltata pe malul drept al raului Mures.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

Amplasamentul prezintă o suprafață cu panta de la nord la sud, fără denivelări importante, 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 făcute la fața locului.

Adâncimea apei subterane:

În zona adâncimea panzei freatice evidențiate în forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 7.00 – 8.00 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:

Construcții servicii medicale, locuințe colective și locuințe individuale așezate structurat.

Echipare existentă:

În zona există:

- Retea de energie electrică
- Retea gaz
- Retea apă potabilă și canalizare

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea a unui imobil cu 16 apartamente având:

- a. dimensiuni de 23.60 m x 12.65 m,
- b. regim de înălțime: P+3E
- c. Infrastructura este alcătuită din fundații izolate cu bloc de fundare din beton

simplu și cușinet din beton armat, elevații de beton simplu cu fundație continuă la partea inferioară și centură de beton armat la partea superioară și inferioară. Suprastructura va fi din cadre cu stâlpi și grinzi din beton armat, planșee și scări de beton armat. La partea superioară a suprastructurii se va realiza învelitoare tip terasă circulabilă.

- ACCESE ÎN ÎNCINTĂ:

Accesul pietonal și auto se va realiza din str. Brandusei iar pentru oparte din parcare accesul se va realiza din strada Gardeniei.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALĂ:

- Cota ± 0.00 a construcțiilor va fi considerată cota +0.45m față de cota trotuarului propus.
- Se va proceda la o sistematizare locală pentru amenajarea platformei parțiale.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spațiile verzi.

CIRCULAȚII CAROSABILE /PIETONALE ÎN ÎNCINTĂ :

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto in cadrul careia se vor amenaja 24 parcari. (cate o parcare pentru fiecare apartament si 8 locuri pentru vizitatori), un loc de joaca pentru copii precum si o platforma ecologica ingropata conf.HCL 347/2014.

- - FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR MA3 - pentru zona studiata – zona mixta.

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

- REGIM ALINIERE

Constructia propusa (16 apartamente) va fi amplasata in interiorul parcelei astfel:

- fata de limita de proprietate catre Nord (**Goia Cornel**) constructia este retrasa cu 3.00 m.
- fata de limita de proprietate catre Sud (**Str. Gardeniei**) constructia este retrasa cu 15.65 m.
- fata de limita de proprietate catre est (**Goia Mariana**) constructia este retrasa cu 5.35 m.
- fata de limita de proprietate catre vest (**Strada Brandusei**) constructia este retrasa cu 5.00 m.

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 P+3E .

- 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 extindere a retelei de canalizare.

- INDICI URBANISTICI

POT propus = 27.72 %

CUT propus = 1.10

POT max. adm. = 40%,

CUT max. adm. = 2

- 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.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
-----	------------------------	---------	---

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

crt.			
1	Total suprafata studiata, din care:	1134	100
2	Suprafata constructie propusa	314.40	27.72
2.1	Suprafata desfasurata propusa	1257.60	-
3	Suprafata loc de joaca	33.70	2.97
4	Suprafata alei si parcare in incinta	494.60	43.62
5	Zona verde	282.40	24.90
6	P.O.T. prop	-----	27.72%
7	C.U.T. prop	-----	1.10
8	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%
9	C.U.T. max. adm.	-----	2.0

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare este un imobil de locuinte colective (16 apartamente) cu regim de inaltime P+3E.
- 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 invelitoare tip terasa circulabila.
- .- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

Tema de proiectare

Beneficiar: SC ARENCO SOLUTIONS SRL

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

Se doreste realizarea unui imobil de locuinte colective pe un lot in suprafata de 1134mp. Constructia propusa va avea regim de inaltime P+3E, se vor studia alei, parcare, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

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 invelitoare tip terasa circulabila.

De asemenea se vor realiza parcare circulatii auto si pietonale in incinta precum si un loc de joaca pentru copii si o platforma ecologica ingropata.

Intocmit: SC ARENCO SOLUTIONS SRL

2. Raport de specialitate

ARENCO SOLUTIONS SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. BRANDUSEI, NR. 20E.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea, supraetajarea si schimb partial de destinatie a imobilului existent din locuinta in imobil birouri si apartamente de serviciu.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii 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 = 1134mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si L3A = subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la str. Gardeniei si str. Brandusei

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 5.00m de la str. Brandusei si la 15.65m de la str. Gardeniei

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. plansei de reglementari urbanistice, Regulament de urbanism, cod civil, pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P+3E pentru zona mixta si P+1+M pentru zona de locuitne individuale
POT reglementat = 27.72%; CUT reglementat = 1.10

Descrierea solutiei Se propune construirea unui imobil, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 23.60x 12.65m;
2. regim de inaltime propus: P+3

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Brandusei si str. Gardeniei. Se vor amenaja un numar de 16 locuri de parcare + 8 suplimentare in incinta proprie care vor deservi cele 16 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 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 11.07.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 23.07.2019

Verificat,
Alina Pripon

Intocmit,
Andrei Szakacs

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 47/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Beneficiari

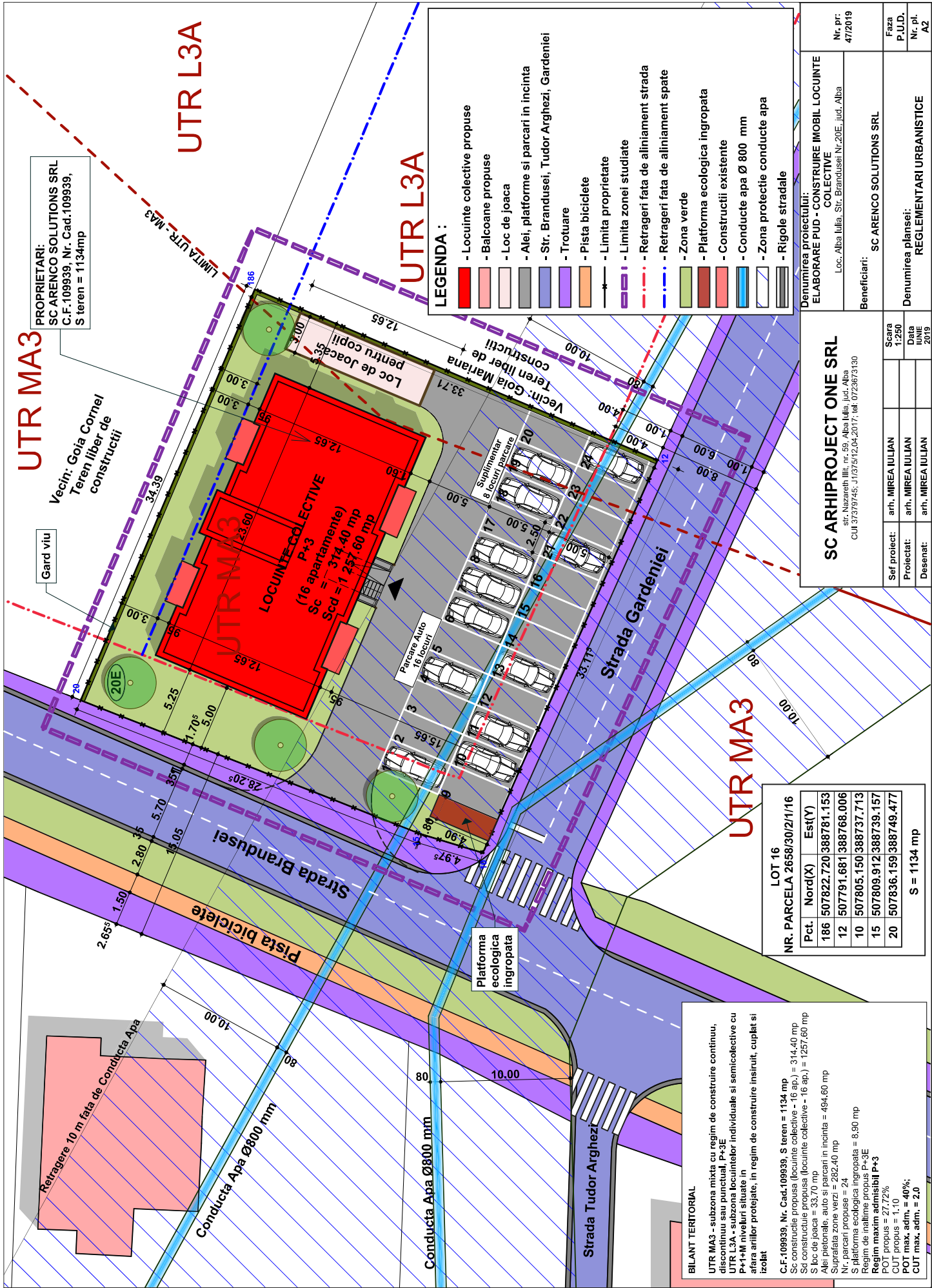
ARENCO SOLUTIONS SRL

Loc. Alba Iulia, StradaSeptimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Nu au fost organizate intalniri - Nu este cazul**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Afisare panou la locatie**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Au fost notificati - Goia Cornel – vecin latura nord estica**
 - **Goia Mariana – vecin latura sud estica**
 - **celelalte laturi sunt invecinate de Str. Brandusei (latura nord vestica) si Str. Gardeniei (latura sud vestica)**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Nu s-au aratat persoane interesate sa participe la procesul de informare si consultare.**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Goia Cornel a dat acordul favorabil cu conditia realizarii unui gard (gardul sa nu fie gard viu) intre proprietati, inainte de inceperea executarii lucrarilor de constructii, in cazul nerespectarii acestei conditii, acordul este lovit de nulitate.**
 - **In afara acestei conditii (vecin Goia Cornel) nu au existat alte obiecte asupra acestor reglementari urbanistice**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





PROPRIETARI:
SC ARENCO SOLUTIONS SRL
C.F.109939, Nr. Cad.109939,
S teren = 1134mp

UTR MA3

Vecin: Goia Cornel
Teren liber de
construcții

Gard viu

UTR L3A

UTR L3A

UTR MA3

- LEGENDA :
- Locuinte colective propuse
 - Balcoane propuse
 - Loc de joaca
 - Alei, platforme si parcuri in incinta
 - Str. Brandusei, Tudor Arghezi, Gardeniei
 - Trotuare
 - Pista biciclete
 - Limita proprietate
 - Limita zonei studiate
 - Retrageri fata de aliniament strada
 - Retrageri fata de aliniament spate
 - Zona verde
 - Platforma ecologica ingropata
 - Constructii existente
 - Conducte apa Ø 800 mm
 - Zona protectie conducte apa
 - Rigole stradale

Denumirea proiectului: ELABORARE PUD - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE Loc. Alba Iulia, Str. Brandusei Nr.20E, Jud. Alba		Nr. pr: 47/2019
Beneficiari: SC ARENCO SOLUTIONS SRL		Faza P.U.D.
Denumirea planseii: REGLEMENTARI URBANISTICE		Nr. pl. A2

SC ARHIPROJECT ONE SRL str. Nazareth III, nr. 59, Alba Iulia, Jud. Alba CUI 37379745; J1375/12.04.2017; tel. 0723673130		Scara 1:250
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN	Proiectat: arh. MIREA IULIAN	Data Iunie 2019
Desenat:		

LOT 16		
NR. PARCELA 2658/30/21/16		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
186	507822.720	388781.153
12	507791.681	388768.006
10	507805.150	388737.713
15	507809.912	388739.157
20	507836.159	388749.477
S = 1134 mp		

BILANT TERRITORIAL

UTR MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, P+3E

UTR L3A - subzona locuintelor individuale si semicollective cu P+1-M niveluri situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

C.F.109939, Nr. Cad.109939, S teren = 1134 mp

Sc constructie propusa (locuinte colective - 16 ap.) = 314.40 mp

Sd constructie propusa (locuinte colective - 16 ap.) = 1257.60 mp

S loc de joaca = 33.70 mp

Alei pietonale, auto si parcuri in incinta = 494.60 mp

Suprafata zone verzi = 282.40 mp

Nr. parcuri propuse = 24

S platforma ecologica ingropata = 8.90 mp

Regim de inaltime propus P+3E

Regim maxim admisibil P+3

POT propus = 27.72%

CUT propus = 1.10

POT max. adm. = 40%;

CUT max. adm. = 2.0