

PROIECT NR. 2/2019

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE
ÎN REGIM ÎNȘIRUIT ȘI ÎMPREJMUIRE**

ADRESA OBIECTIV: Mun. ALBA – IULIA, Str. C. Porumbescu, Nr. 7, jud. Alba

BENEFICIAR: S.C. MARCONST S.R.L. prin Mihacea Marcel Vasile

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
OPRUȚA IOAN MARIUS - ALBA IULIA, Str. N. Titulescu Nr. 1, Bl. 280, Ap. 111

FAZA P.U.D.

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe semicolective în regim înșiruit și împrejmuire

Beneficiar: S.C. MARCONST S.R.L. prin Mihacea Marcel Vasile

Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ OPRUȚA IOAN MARIUS - Alba Iulia

Data elaborării proiect: mai 2019

1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită studierea condițiilor concrete realizării lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT ȘI ÎMPREJMUIRE, Str. Ciprian Porumbescu, Nr. 7, Mun. Alba – Iulia, jud. Alba.

1.3. Surse de documentare:

- P.U.G. al Mun. Alba – Iulia.

2. Încadrare în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Obiectivul este amplasat, conform prevederilor PUG Alba – Iulia, în zonă de locuințe individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit și anexe ale acestora, funcțiunea dominantă fiind de zonă rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare fiind, comerț alimentar și nealimentar, servicii, parcaje și anexe gospodărești (bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole).

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Alba – Iulia, iar regimul de folosință actual este teren arabil. Se propune construirea a 5 locuințe semicolective în regim înșiruit, precum și amenajarea aleilor, parcajelor și a spațiilor verzi, conform prevederilor din prezentul PUD, elaborat cu respectarea ghidului privind metodologia și cadrul conținut, normativ GM 009-2000.

Nu sunt reglementări fiscale speciale în zonă.

3. Situația existentă:

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de construcții, are o suprafață totală de 852 mp, fiind situat în Mun. Alba – Iulia, Str. C. Porumbescu, Nr. 7, jud. Alba, având regimul de folosință teren arabil, existând un acces facil la căile de comunicație.

Parcela studiată are deschiderea la drumul de acces de 42,38 m, cu o formă aproximativ dreptunghiulară, învecinându-se pe latura nord-vestică cu domeniul privat – drum, strada Ciprian Porumbescu, pe latura nord-estică cu domeniul privat – drum, strada Serenadei, iar pe celelalte două laturi cu proprietăți particulare.

Condiții geotehnice:

- Zona seismică "F" cu $K_s = 0,10$ și $T_c = 0,7$ sec
- Zona climatică: "A"
- Adâncimea de îngheț este de 0,80 m – 0,90 m
- Strat de fundare: argile prăfoase și argile nisipoase, cu venule de carbonat, cafenii-gălbui la brun-ruginii, plastic consistente spre plastic vâtoase.
- $P_{conv} = 320$ Kpa

4. Reglementări:

4.1. Propuneri:

Conform temei de proiectare, s-a solicitat construirea a 5 locuințe semicolective în regim înșiruit și împrejmuirea proprietății, în cadrul imobilului situat în Mun. Alba – Iulia, Str. Ciprian Porumbescu, Nr. 7.

Locuințele propuse sunt grupate într-un monovolum, având regimul de înălțime P+1E, având la parter zona de zi (hol, living + dining, bucătărie, cămară și g.s.), iar la nivelul superior zona de noapte (trei dormitoare și două băi).

Construcțiile vor respecta prevederile PUG, normele privind asigurarea înșiririi și securitatea la incendiu.

Lățimea la drumul de acces a locuințelor propuse este de 35,30 m, cu o adâncime de 10,20 m, având o suprafață construită de 338,65 mp a parterului și o suprafață desfășurată totală de 719,68 mp. Ansamblul de locuințe are o retragere de 3,75 m față de limita la str. C. Porumbescu, 5,19 m față de limita posterioară a parcelei, 4,22 m față de limita sud-vestică și la o distanță de 5,14 m față de limita la str. Serenadei.

Suprafața construită = 338,65 mp

Suprafața desfășurată = 719,68 mp

Suprafața totală teren = 852 mp

Număr locuințe propuse = 5

Parcaje propuse = 7 locuri

Suprafață alei carosabile = 145,53 mp;

Suprafață trotuare și alei pietonale = 43,00 mp;

Zone verzi = 324,82 mp;

Accesul auto și accesul pietonal se realizează din strada Ciprian Porumbescu, situată pe latura nord-vestică a parcelei, în incintă realizându-se o alee dalată ce va asigura accesul auto la cele 7 parcaje amenajate și accesul pietonal la cele 5 locuințe.

La exterior se vor folosi finisaje din tencuieli plastice și decorative cu cromatică diferită, țiglă ceramică pentru învelitoare și tâmplarie din PVC cu geam termopan la închideri.

Obiectivele propuse spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată în fondul construit existent, contribuind la îmbogățirea acestuia.

Realizarea noilor obiective se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări majore de sistematizare pe verticală a terenurilor.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI propus

POT propus = 39,75 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI propus

CUT propus = 0,84

Regim de înălțime propus – P+1E

Construcțiile vor avea gradul II de rezistență la foc.

Categoria de importanță: C – normală.

5. Concluzii:

Prin propunerile făcute se respectă prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Alba – Iulia. Soluția propusă se încadrează în planul peisagistic al zonei și în acest sens se propune aprobarea actualului P.U.D. Se va avea o grijă deosebită de către proprietari să respecte igiena zonei și să întrețină spațiile verzi.

Realizarea noului obiectiv constituie un câștig în zonă, pentru ridicarea calității fondului construit, cât și prin ridicarea plasticii arhitecturale.

Întocmit,
arh. Opruța Marius

4. Raport de specialitate

MIHACEA MARCEL VASILE pentru **MARCONST SRL** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. CIPRIAN PORUMBESCU, NR. 7**

Documentatia a fost intocmita de: BIA OPRUTA MARIUS

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unor locuinte semicolective in regim insiruit si imprejmuirea acestora.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 852mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = LM2 zona de locuinte individuale. Locuinte semicolective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii (mai multe locuinte), avand fiecare acces propriu si lot folosit in comun.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit

Regimul de alinieri a terenului fata de strada – la str. Ciprian Porumbescu si str. Serenadei

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada – la 5.00m fata de str. Ciprian Porumbescu si la 5.14m de str. Serenadei.

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

Regim de inaltime reglementat = P+1E

POT reglementat = 39.75%; CUT reglementat = 0.84

Descrierea solutiei Se propune construirea a 5 imobile insiruite, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 10.20 x 7.06m;
2. regim de inaltime propus: P+1E

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Ciprian Porumbescu. Se vor amenaja un numar de 7 locuri de parcare.

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.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.08.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.08.2019

Verificat,
Sorin Cristian

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorul P.U.D. a contactat personal pe toti vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic de detaliu, precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunicat tuturor vecinilor interesati, care, daca e cazul, pot sa isi exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbateri

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati in prezenta lui Mihacea Marcel. In data de 29.06.2019 cu d-nul Schiau Mihai Iosif, cu domiciliul in Mun. Alba – Iulia, strada C. Porumbescu, nr. 11, jud. Alba, in calitate de proprietar al terenului aflat in imediata vecinatate a terenului studiat.

Pe toata perioada desfasurarii procesului de consultare a populatiei, s-a incercat de catre initiatorul proiectului si proiectant sa se identifice cei doi proprietari ai parcelelor invecinate pe latura sud-estica cu proprietatea S.C. Marconst S.R.L. pentru a fi consultati in privinta reglementarilor urbanistice propuse. Acestia nu au putut fi identificati, prin urmare nu s-a putut obtine un punct de vedere al fiecaruia asupra planului urbanistic de detaliu.

Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu.

2. Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

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

- initiatorul proiectului: 1 persoana
- vecini interesati: 1 persoana

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

In urma informarii si consultarii populatiei nu au fost exprimate probleme, observatii si rezerve la propunerile P.U.D. S-a semnat cate o declaratie privind acordul pentru P.U.D.

Initiator proiect
S.C. MARCONST S.R.L.
prin Mihacea Marcel Vasile



Data: 01.07.2019

Proiectant
arh. Opruta Marius

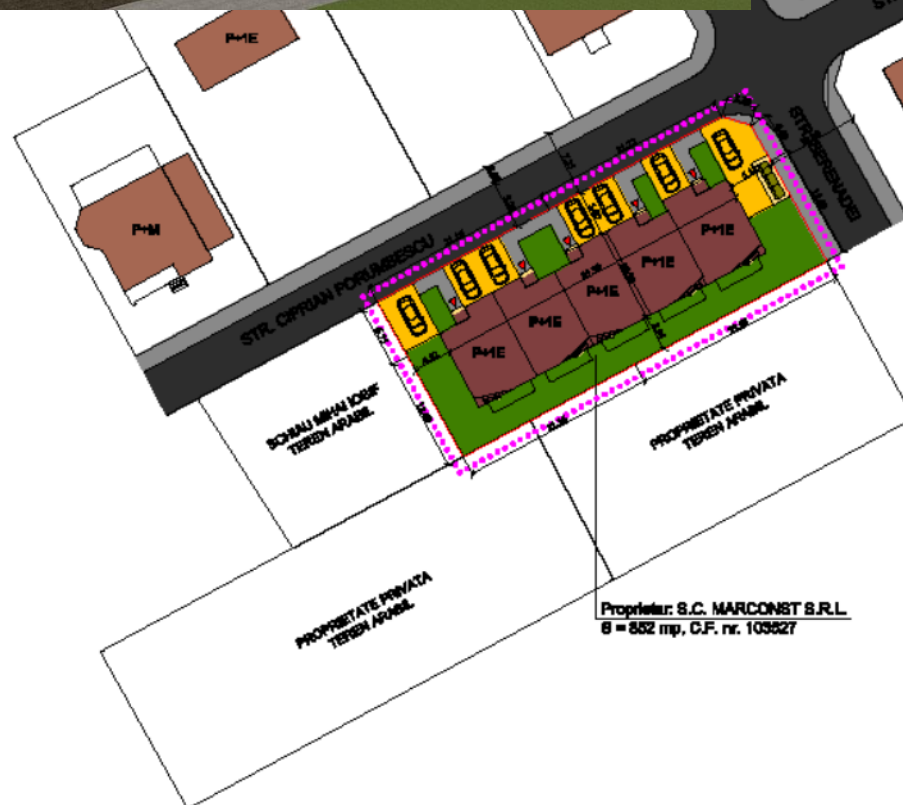




LEGENDA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LOCUINTE SEMICOLECTIVE PROPUSE PENTRU CONSTRUIRE
- ALEI CAROSABILE
- CAROSABIL
- TROTUARE SI ALEI PIETONALE
- PLATFORMA
- PLATFORMA DE COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR CU CONTAINERE SUBTERANE
- ZONA VERDE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONEI STUDIATE

Proprietar: S.C. MARCONST S.R.L;
C.F. nr. 103527; Nr. cad. 109627;
Suprafata teren = 852 mp



Proprietar: S.C. MARCONST S.R.L
8 = 852 mp, C.F. nr. 103527



ABN
SP
SE
PR
DE