

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

SC ACTUAL SRL

ADRESA AMPLASAMENT

Alba Iulia, str. Emil Racovita, Nr. 52, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str. Traian , nr.17A, Jud. Alba

DATA
07.2019

1

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT

NR. PROIECT: 30 / 2019

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.D.

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Alba Iulia, str. Emil Racoviță, nr.52, jud. Alba

BENEFICIAR: SC ACTUAL SRL

cu domiciliul în localitatea Alba Iulia, str. Transilvaniei, nr.1, bl. M6A, ap7, jud. Alba

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri

ing. Ramona Sînc

DESENAT: ing. Ramona Sînc

BORDEROU

PIESE SCRISE :

Foaie de capăt

Borderou de piese scrise si desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populatiei

Certificat de Urbanism

Extras de Carte Funciara

PIESE DESENATE :

SCARA:

Ridicare topografica

0.0 Incadrare in teritoriu

1 : 5000

0.1 Situația existentă

1 : 1000

0.2 Situația propusă

1 : 500

0.3 Proprietatea asupra terenurilor

1 : 500

0.4 Rețele edilitare

1 : 500

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediată. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism

Obiectul prezentului PLAN URBANISTIC DE DETALIU îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind construire locuințe semicolective în regim înșiruit, intravilan Alba Iulia, str.Emil Racoviță, nr.52. jud. Alba

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", corelată cu HGR 525/1996, cu cadrul conținut elaborat de MLPAT cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajare a teritoriului. Prezentul PUD capătă, după aprobare, valoare juridică și se constituie în act de autoritate al administrației locale.

Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 010-2000, documentația de față prezintă următoarele:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea P.U.D. „CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT ” în localitatea Alba Iulia, str. Emil Racovita, nr.52, judet Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

Initiator: SC ACTUAL SRL

cu domiciliul în localitatea Alba Iulia, str.Transilvaniei, nr.1,bl.M6A, ap7, jud. Alba

Elaborator proiect: S.C. "Barbieri Proiect " S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizația nr. 01 / 567 / 2005

2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Imobilul studiat se află situat în intravilanul localitatii Alba Iulia fiind delimitat de doua strazii: si anume strada Emil Racovita si strada alee din strada Ariesului, prin intermediul carora se poate accede la imobil.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

Regimul Juridic

- Amplasamentul se afla in intravilanul localității Alba Iulia;
- Natura proprietatii: proprietatea privata a persoanelor juridice: SC ACTUAL SRL;
- Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

Regimul economic

- Folosinta actuala: arabil s=1246mp;

- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: PUG aprobat din UTR=L3A - zona de locuințe individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Locuințe semicolective- cladiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având fiecare acces propriu și lot folosit în comun.
- Reglementări fiscale: conform Certificatului de atestare fiscală.
- Conform prevederilor art.23. Alin(3) din Legea 50/1991 terenul intravilan destinat construcției va fi scos din circuitul agricol, definitiv prin autorizația de construire .
- În vederea actualizării valorii de impozitare, 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.

Regimul tehnic

- P.O.T.max = 40%, CUT=1.2
- Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente -la str.Emil Racovita și la str. De la limita posterioară a parcelei cu profil de 8m (alee din strada Ariesului)
- Regimul de aliniere al construcției a construcției față de strada- retragerea conform planșei de reglementări
- pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – condiții de amplasare și conformarea construcțiilor: respectarea prevederilor codului civil, privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii,
 - jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m, față de limitele laterale și posterioară a parcelei
- Pentru amplasarea și conformarea construcției în interiorul parcelei se va întocmi P.U.D. și se va prezenta volumetria;
- înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor este $P+1E+M$; $H_{max} = 9m$
- Echipare cu utilități: apă-canal, energie electrică, gaz;
- Circulații, accese, parcaje necesare: parcarile se vor amenaja în incinta proprie;
- Se vor prevedea spații de parcare pe lot propriu – câte un loc de parcare pentru fiecare locuință .
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, și punct de colectare al deșeurilor,
- se va crea parcelă distinctă în vederea dezvoltării străzii pentru care se va schimba categoria de folosință din arabil în drum.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G. aprobat

În cadrul P.U.G.-ului Alba Iulia zona studiată este situată în intravilan și face parte din UTR-L3A – zonă locuințelor individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Locuințe semicolective , în regim cuplat și înșiruit realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferențieri), în cadrul unor operațiuni de relotizare în țesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare în cazul unor operațiuni de extindere a intravilanului.

Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuință sau pot fi comune pentru mai multe locuințe. Acest tip este cel mai răspândit în orașele europene datorită avantajelor oferite de a avea locuințe proprii de standard mediu la preturi avantajoase, în condiții de locuire

considerate optime. In situri particulare sistemul a fost adoptat si pentru locuinte cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezulta din compozitia urbanistica a cadrului strazii si intersectiilor, precum si din individualizarea data de detaliile de arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de
- construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Localizare

Terenul studiat se găseste în intravilanul Alba Iulia, str. Emil Racovita, nr.52, judet Alba

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Suprafata terenului studiat este de 1246mp.

Pe teren studiat există la momentul actual o construcție aflata la faza de execuție.

Vecinatatile parcelei studiate

Terenul studiat are ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord: domeniu privat – Șuteu Lenuța
- la sud: domeniu privat – Olaru Liana
- la est: – domeniu public –Alee din strada Ariesului
- la vest: domeniu public – Str.Emil Racoviță

3.3. Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente zonei geografice:

- Zona seismica: F, cu $K_s=0.08$ si T_c (perioada de colt)=0.7sec
- Zona climatica vânt: A
- Zona climatica zăpada: A
- Adâncimea de înghet este de 0.80m-0.90m;
- Strat de fundare: nisip argilos, cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase-nisipoase plastic consistente.
- $P_{conv} = 320$ kPa.

3.4. Echiparea edilitara

In prezent in zona studiata exista retea de alimentare cu apa, rețea de canalizare, retea de energie electrica si retea de gaz la care imobilul studiat se poate branșa.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Prin prezentul P.U.D. se solicita CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Terenul studiat este în suprafață de 1246mp pe care se propune construirea a 5 locuințe în regim înșiruit cu regim de înălțime de P+1.

Suprafata construită a locuițelor va fi de aproximativ 283.77mp.

Deasemnea în interiorul incintei se vor amenaja aleii pietonale si spații verzi amenajate, precum și zonă de parcare cu un număr de 5 locuri de parcare.

Imobilul are acces din ambele străzi care delimitează amplasamentul, dar accesul principal se va realiza din strada Emil Racoviță prin intermediul unei alei de acces auto si pietonal. Pentru dezvoltarea Străzii alei din strada Ariesului propusă într-o documentație PUZ aprobată anterior cu profil carosabil de 8m, se va crea o parcelă distinctă în suprafață de 81.94mp căreia i se va schimba categoria de folosință din teren arabil în drum.

Cladirea propusă va fi retrasă față de proprietățile vecine astfel:

- la nord: domeniu privat – Șuteu Lenuța - retragere fata de limita de 3m
- la sud: domeniu privat – Olaru Liana - retragere fata de limita de 3.32m-5.44m
- la est: – casă existenta in incintă –13.24m
- la vest: domeniu public – Str.Emil Racoviță retragere fata de strada- 8.94m -11.97m

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va realiza conform plansei cu propunerea, notata cu planșa 2, atasata documentatiei.

Înălțimea constructiei va fi de 20.7m

4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	1126	100	-	-
Constructii propuse	-	-	283.77	22.77
Constructie existenta in incinta	120		120	9.63
Alee carosabilă, pietonală,parcare	-	-	273	21.91
Spațiu verde amenajat minimal	-	-	569.16	46.67
TOTAL	1246	100	1246	100

5. INDICI TEHNICI

Construcții existente

Suprafață construită existenta: S=120mp

Suprafață desfășurată existenta S= 360mp

Regimul de inaltime: S+P+M

Construcții propuse

Suprafață construită propusa: S=283.77mp

Suprafață desfășurată propusa S= 567.54mp

Regimul de inaltime propus: P+1

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. Propus max prin PUG = 40%

P.O.T. Propus prin P.U.D = 22.71%

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. Propus maxim admis prin P.U.G. = 1.2%

C.U.T. propus P.U.D = 0.74%

6. Retele edilitare propuse

Alimentarea cu energie electrica se face prin extinderea rețelei existente aflată în proximitatea amplasamentului. Instalațiile electrice se vor realiza de personal calificat și atestat RENEL pe baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu apa pentru necesitățile cotidiene se va asigura prin extinderea rețelei existente în incintă până la obiectivul propus.

Apele menajere se vor colecta și se vor direcționa către rețeaua de canalizare centralizată a localității Alba Iulia.

Încălzirea se va realiza prin intermediul centralei termice, care va funcționa cu gaz, prin branșarea la rețeaua de alimentare cu gaz existentă în zonă.

7. CONCLUZII

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

Realizarea noii construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în vre-un fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Verificat

Intocmit

a
r
h
.
M
a
r
i
u
s

B
a
r
b
i
e

5. Raport de specialitate

MACARIE SORINEL pentru SC ACTUAL SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT, ALBA IULIA, STR. EMIL RACOVITA, NR. 52**

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

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

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 – 1246mp

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 str. Emil Racovita

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 8.94m fata de str. Emil Racovita

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

Regim de inaltime reglementat = P+1

POT reglementat = 22.71%; CUT reglementat = 0.74

Descrierea solutiei Se propune construirea unor locuinte insiruite, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 9.35x 6.07m;
2. regim de inaltime propus: P+1

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Emil Racovita si Aleea din str. Ariesului. Se vor amenaja un numar de 5 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, cu conditia completarii consultarii populatiei.

Alba Iulia, 14.08.2019

Verificat,
Sorin Cristian

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD a contactat personal pe 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.

Inițiatorul proiectului a înaintat documentația PUD vecinilor direcții pentru a putea fi consultată si ulterior facute, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse in planul urbanistic de detaliu daca e cazul.

b) Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatere

- Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu
- informarea populației s-a desfășurat în perioada 17.07.2019-31.07.2019
- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:2 persoane
- initiatorul proiectului: SC ACTUAL SRL
- vecini interesati: Șuteu Codruta, Suteu Lenuta si Borsan Moisa Delia.

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

In perioada 17.07.2019-31.07.2019 perioadă, destinata informarii populatiei cu privire la realizarea planului Urbanistic de Detaliu prin care se propune CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT in Alba Iulia au fost înregistrate doua reclamatii din partea vecinilor Suteu Codruta si Suteu Lenuta, reclamatii care au fost trimise Primariei Alba Iulia la compartimentul Urbanism in care au fost exprimate observatiile cu privire la realizarea lucrarii in locatia indicata. Mai sus numitele- Suteu Codruta si Suteu Lenuta, reclama urmatoare:

- faptul ca locuintele insiruite le vor optura lumina soarelui si le va aduce discomfort prin numarul mare al familiilor ce vor locui in imobilele respective;
- cea de-a doua observatie se refera la faptul ca pe terenul studiat se afla o cladire in executie si la care doamnele reclama faptul ca are deschideri de vedere spre proprietatea lor, astfel precizeaza ca nu sunt de acord cu autorizarea acelei locuinte.

Cea de-a doua vecina si anume Borsan Moisa Delia, si-a exprimat acordul mentionand

ca este deacod cu constuirea locuințelor atata timp cat vor fi respectate normele de
contruire in vigoare.

Deasemnea reclamatiile se afla depusa si in documentatia de fata.

Data:

Proiectant
Arh. Barbieri Marius





in Ariesul

 PROIECTANT GENERAL: barbieri SC BARBIERI PROIECT SRL Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, Jud. Alba RegistruL comerțului: JO 1/567/05 C.U.I. 17574610 PROIECT 0744633713	Den.Lucrarii:	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVE IN REGIM INGRUIT loc. Alba Iulia, str.Emil Racovita, nr.52, Jud. ALBA	Nr. pr. 30/2019
	Den.Plansei:	SITUATIA PROPUSA	Faza: PUD
	Beneficiar:	SC ACTUAL SRL	Plansa: A 2
	Sef proiect:	arh. Marius Barbieri	Scară: 1: 500
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
	Desenat:	ing. Ramona SÎNC	