

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](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)

barbieri



PROIECT

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ



### MEMORIU GENERAL

#### BENEFICIAR

GHERMAN ALIN GABRIEL

#### ADRESA AMPLASAMENT

Alba Iulia, str. Zlatnei, Nr. 83, jud. Alba

#### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

Alba Iulia, Str. Traian , nr.17A, Jud. Alba

DATA

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ

**DENUMIRE PROIECT:** CONSTRUIRE A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ

**NR. PROIECT:** 31/ 2019

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA **P.U.D.**

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Alba Iulia, str. Zlatnei, nr.83 jud. Alba

**BENEFICIAR:** GHERMAN ALIN GABRIEL  
cu domiciliul în localitatea Alba Iulia, str. Zlatnei, nr.83 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

## CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

### **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

PERSPECTIVE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Initiator

Elaborator proiect

## 2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Regimul Juridic

Regimul economic

Regimul tehnic

### 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G. aprobat

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. Localizare

### 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Vecinatatile parcelei studiate

### 3.3. Parametrii caracteristici zonei geografice

### 3.4. Echiparea edilitara

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

### 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

### 4.3. Capacitate, suprafata construita si desfășurată

## 5. INDICI TEHNICI

Procentul de ocupare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenurilor

## 6. Retele edilitare propuse

## 7. CONCLUZII

# 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 a doua locuință pe parcelă, intravilan Alba Iulia, str.Zlatnei, nr.83. 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 CONSTRUIRE A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ” în localitatea Alba Iulia, str. Zlatnei, nr.83, judet Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

**Initiator:** GHERMAN ALIN GABRIEL

cu domiciliul în localitatea Alba Iulia, str. Zlatnei, nr.83 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 Zlatnei si strada strada Apuseni, 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 fizice
- Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

### **Regimul economic**

- Folosinta actuala: curți construcții s=1313mp, casă de locuit s-107mp, sd-128mp si anexă fără acte;
- Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: PUG aprobat din UTR=MA3 – suzona mixtă cu regim de construire, continuu, discontinuu sau punctual și L3A-zonă de locuințe individuale și semicolective
- Reglementari fiscale: conform Certificatului de atestare fiscala.
- Conform prevederilor art.23. Alin(3) din Legea 50/1991 terenul intravilan destinat constructiilor va fi scos din circuitul agricol, definitiv prin autorizatia de construire .
- In vederea actualizării valorii de impozitare, puteți opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei părții 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 este la strada Zlatnei
- Regimul de aliniere al construcției față de stradă la casele vecine
- retragerile față de proprietățile vecine, conf. Regulament local de urbanism, Cod civil și Pompieri
- înălțimea maximă a construcțiilor P+3, pentru locuință familială, Hmax-P+1+M
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei conf.HCL 158/2014
- Respectarea prevederilor Codului civil privind vederea spre proprietatea și picătura streșinii
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0,6m pentru întreținere și intervenție sau H/2 dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată
- 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 cealaltă limită a parcelei(sau se păstrează ce existentă) și față de limita posterioară a parcelei.
- Echipare cu utilități: apă-canal, energie electrică, gaz;
- Circulații, accese, parcaje necesare: parcarile se vor amenaja în incinta proprie;
- accesul se va realiza din strada Zlatnei modernizată
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate
- în cazul în care proiectul de amplasare al clădirii evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi la faza PUD studiu de însorire, care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1-1/2 ore la soștiul de iarnă.
- Împrejmuirea la stradă va avea înălțimea cuprinsă între 1.80-2.00 cu un soclu opac de 0.60m, restul va fi transparent. Între proprietăți împrejmuirea va avea înălțimea max. de 2.20m și poate fi opacă.
- Pentru stabilirea unui aliniament continuu proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente.

## **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=MA3 – suzonă mixtă cu regim de construire, continuu, discontinuu sau punctual și L3A-zonă de locuințe individuale și semicolective

### **sunt admise următoarele utilizări:**

- locuințe individuale continuu, discontinuu sau punctual
- locuințe semicolective
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

#### 3.1. Localizare

Terenul studiat se găsește în intravilanul Alba Iulia, str. Zlatnei, nr.83, județ Alba

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului studiat este de 1313mp.

Pe teren studiat există la momentul actual o construcție (locuința beneficiarului).

#### Vecinătățile parcelei studiate

Terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniu privat – Danciu Maria
- la sud: domeniu privat – Craciun Bogdan Ioan și Ovidiu Popescu
- la est: – domeniu public – str. Zlatnei
- la vest: domeniu public – Str. Apuseni

#### 3.3. Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente zonei geografice:

- Zona seismică:  $F_r$  cu  $K_s=0.08$  și  $T_c$  (perioada de colt)=0.7sec
- Zona climatică vânt: A
- Zona climatică zăpadă: A
- Adâncimea de îngheț este de 0.80m-0.90m;
- Strat de fundare: nisip argilos, cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase-nisipoase plastic consistente.
- $P_{conv} = 320 \text{ kPa}$ .

#### 3.4. Echiparea edilitară

În prezent în zona studiată există rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de energie electrică și rețea 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 solicită CONSTRUIRE A DOUA LOCUINȚĂ PE PARCELĂ

#### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Terenul studiat este în suprafață de 1313mp pe care se propune construirea a celei de-a doua locuințe pe parcelă cu regim de înălțime de P.

La momentul actual pe parcela studiată există o construcție pe teren care este locuința beneficiarului în suprafață de 107mp cu regim de înălțime de Sp+P. Beneficiarul dorește construirea celei de-a doua locuințe pe parcelă în suprafață de 105mp cu regim de înălțime de parter.

Deasemenea în interiorul incintei se vor amenaja alei pietonale și spații verzi amenajate, precum și un loc de parcare pentru mașina proprie a beneficiarului.

Imobilul are acces din strada Zlatnei pe intermediul unei alei de acces auto și pietonal care comunică cu construcția propusă.

Clădirea propusă va fi retrasă față de proprietățile vecine astfel:



- la nord: domeniu privat – Danciu Maria - retragere 0.6m
- la sud: domeniu privat – Craciun Bogdan Ioan si Ovidiu Popescu – retragere 3.20m
- la est: – domeniu public – fata de constructia existenta - retragere 13.60m
- la vest: domeniu public – Str. Apuseni - retragere 53.51m

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va realiza conform plansei cu propunerea, notata cu A2, atasata documentatiei.

#### 4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

| ZONE FUNCTIONALE                    | Existent<br>mp | Existent<br>% | Propus<br>mp | Propus<br>% |
|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| Teren arabil si curti constructii   | 1206           | 100           | -            | -           |
| Constructie existenta               | 107            | -             | 107          | 8.14        |
| Constructie propusa                 |                |               | 105          | 7.99        |
| Alee carosabilă, pietonală, parcare | -              | -             | 206.83       | 15.75       |
| Spațiu verde amenajat minimal       | -              | -             | 894.17       | 75.18       |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>1313</b>    | <b>100</b>    | <b>1313</b>  | <b>100</b>  |

#### 5. INDICI TEHNICI

##### Construcții existente

Suprafață construită existenta:  $S = 107 \text{ mp}$

Suprafață desfășurată existenta  $S = 128 \text{ mp}$

**Regimul de înălțime: Sp+P**

##### Construcții propuse

Suprafață construită propusa:  $S = 105 \text{ mp}$

Suprafață desfășurată propusa  $S = 105 \text{ mp}$

Regimul de înălțime propus: P

##### Procentul de ocupare al terenului

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

P.O.T. Propus prin P.U.D = 16.17%

##### Coeficientul de utilizare a terenurilor

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

C.U.T. propus P.U.D = 0.17%

#### 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 functiona 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  
i  
r  
i

## **6. Raport de specialitate**

**GHERMAN ALIN GABRIEL** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA, ALBA IULIA, STR. ZLATNETI, NR. 83**

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

**OBIECTUL P.U.D.-ului:** Documentatia propune construirea celei de-a doua locuinta pe parcela.

### **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:** curti constructii– 1313mp, casa de locuint Sc- 107mp, Sdesf- 128mp si anexa – fara acte

**Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:** conf. PUG aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si L3A – zona de locuinte individuale si semicolective

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniera a terenului fata de strada** – la str. Zlatnei si str. Apuseni.

**Regim de aliniera a constructiilor fata de strada** – conf. plansei de reglementari urbanistice

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

**Regim de inaltime reglementat = P**

**POT reglementat = 16.17%; CUT reglementat = 0.17**

**Descrierea solutiei** Se propune construirea unei a doua locuinte, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 12.93x 9.03m;

2. regim de inaltime propus: P

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul se face din str. Zlatnei. Parcajele se vor amenaja 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 13.08.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

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 dezbatare**

- 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 20.07.2019-03.08.2019
- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:3 persoana
- initiatorul proiectului: **GHERMAN ALIN GABRIEL**
- vecini interesati:Danciu Maria, Craciun Bogdan Ioan si Ovidiu Popescu

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

In perioada 20.07.2019 – 03.08.2019 perioadă, destinata informarii populatiei cu privire la realizarea planului Urbanistic de Detaliu prin care se propune Construirea a doua locuinta pe parcela nu au fost înregistrate observații/ comentarii din partea locuitorilor riverani referitoare la reglementările urbanistice propuse in zona studiată, toti vecini directi au fost deacord cu propunerea planului urbanistic de detaliu pentru realizarea locuintei pe parcela.

Data:

03.08.2019

Proiectant  
Arh. Barbieri Marius



