

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. 43/2019

PROIECT NR. 43/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE DOUA
LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM SEMICOLECTIV SI
IMPREJMUIRE**

loc. ALBA IULIA, str. CERBULUI, nr. 8

BENEFICIAR: ILISIA ELENA

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: IULIE 2019

Exemplar : 1

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. 43/2019

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: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:250
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:250
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR :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 PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM SEMICOLECTIV SI IMPREJMUIRE
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN loc. ALBA IULIA, str. CERBULUI, nr. 8, jud. Alba
- Proiect numar: **43/2019**
- Beneficiar: **ILISIA ELENA**
- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **IULIE 2019**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:
Construirea a doua locuinte individuale in regim semicollectiv pe un lot si realizarea imprejmuirii terenului.

S teren = 1022mp conf. CF. Pe terenul studiat vor fi amplasate 2 constructii, doua locuinte individuale care vor avea lot comun. Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P+ M, se vor studia alei, parcuri, aliniamente laterale, fata,spate si POT,CUT.

Terenul pe care se doreste construirea celor 2 locuinte individuale, se afla in proprietatea doamnei **ILISIA ELENA, C.F. nr. 109454nr. cadastral 109454, S parcela = 1022 mp** se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Cerbului, Nr. 8.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi cele 2 locuinte individuale in regim semicollectiv pe un lot și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestora în teren. Regimul de înălțime propus pentru cele 2 constructii este P+ M.

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. Cerbului, Nr. 8.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 1022 mp se afla in intravilan in UTR LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M) in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruite amplasate PE VERSANTI -TEREN IN PANTA.

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. 43/2019

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren 1022 mp si are situare in zona de nord-vest a mun. Alba Iulia pe strada Cerbului, Nr. 8, care are un profil variabil intre 5.25 si 6.00 m.

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. Cerbului, Nr. 8, **Jud. ALBA**

Accesul:

Se va face din str. Cerbului cu un profil stradal de 5.25 m. in zona accesului. S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

- Lotul studiat este liber de constructii si are o forma trapezoidala.
- limita proprietate nord (**Luca Aurel**) = 55.53 m;
- limita proprietate sud (**Cucui Adrian, Dehelean Aurel**) = 56.69 m;
- limita proprietate est (**Cibu Dan, Cibu Simona**) = 18.32 m;
- limita proprietate vest (**Str. Cerbului**) = 18.15 m.

Suprafete de teren construite/libere:

Terenul in suprafata totala de 1022 mp este liber de constructii.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona IS ,zona de locuinte individuale.

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte.

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela studiată:

Terenul pe care se dorește construirea celor 2 locuinte individuale, se afla in proprietatea doamnei **ILISIA ELENA, C.F. nr. 109454nr. cadastral 109454,**

S parcela = 1022 mp

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Caracteristici geotehnice:

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. 43/2019

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

Amplasamentul prezinta o suprafata cu panta usoara de la vest la est, fara denivelari importante, stabil si rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,08$; $T_c=0,7$ sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismică "F".

Accidente de teren:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiate in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 5.00 – 6.00 m.

Parametrii seismici:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0,08$ si $T_c=0,7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate structurat.

Echipare existenta:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea a 2 locuinte individuale in regim semicolectiv (2 locuinte individuale avand lot comun) si realizarea imprejuririi terenului:

Locuinta individuala (1):

- a. dimensiuni de 14.45 m x 7.00 m,
- b. regim de inaltime: P+M
- c. 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 de beton.

Locuinta individuala (2):

- a. dimensiuni de 14.45 m x 7.00 m,
- b. regim de inaltime: P+M
- c. 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 de beton.

IMPREJMUIRE :

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. 43/2019

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta;

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul pietonal si auto se va realiza din str. Cerbului.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a constructiilor va fi considerata cota +0.45m fata de cota trotuarului propus.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge de pe platforme pe spatiile verzi.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivele propuse vor fi deservite de platforme cu circulatii pietonale si auto in cadrul carora se vor amenaja cate o parcare pentru fiecare locuinta.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M) in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruite amplasate PE VERSANTI -TEREN IN PANTA.

Funcțiuni admise: -locuinte individuale in regim semicolectiv cu max. P+1(M) in regim de construire insiruit cuplat sau izolat.

- REGIM ALINIERE

Locuinta individuala (1) va fi amplasata in interiorul parcelei astfel:

- fata de limita de proprietate catre Nord (**Luca Aurel**) constructia este retrasa cu 1.00 m.
- fata de limita de proprietate catre Sud (**Cucui Adrian**) constructia este retrasa cu 10.18 m.
- fata de locuinta individuala 2 propusa in partea de est constructia este retrasa cu 16.66 m.
- fata de limita de proprietate catre vest (**Str. Cerbului**) constructia este retrasa cu 6.00m.

Locuinta individuala (2) va fi amplasata in interiorul parcelei astfel:

- fata de limita de proprietate catre Nord (**Luca Aurel**) constructia este retrasa cu 1.00 m.
- fata de limita de proprietate catre Sud (**Dehelean Aurel**) constructia este retrasa cu 10.28 m.
- fata de locuinta individuala 1 propusa in partea de vest constructia este retrasa cu 16.66 m.
- fata de limita de proprietate catre vest (**Cibu Dan**) constructia este retrasa cu 4.00m.

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 va fi P+M

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructiile vor 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

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. 43/2019

POT propus = 19.77%

CUT propus = 0.36

POT max. adm. = 20%,

CUT max. adm. = 0.4

- 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. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata, din care:	1022	100
2	Suprafata constructii propusa	202.12	19.77
2.1	Suprafata desfasurata propusa	365.94	-
3	Suprafata alei si parcare in incinta	203.63	20.81
4	Zona verde	616.25	60.29
5	P.O.T. prop	-----	19.77%
6	C.U.T. prop	-----	0.36
7	P.O.T. max. adm.	-----	20.00%
8	C.U.T. max. adm.	-----	0.4

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare sunt 2 locuinte individuale in regim semicolectiv (2 locuinte individuale avand lot comun) cu regim de inaltime P+M si realizarea imprejmuirii terenului.
 - Constructiile vor fi realizate 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 de beton.
 - Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
 - Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

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. 43/2019

7. Raport de specialitate

ILISIA ELENA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM SEMICOLECTIV SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR.CERBULUI NR.8**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia a fost intocmita in scopul construirii a doua locuinte individuale in regim semicolectiv.

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.

Imobilul este inclus in zona de siguranta a unitatii militare special - UM 1023

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 1022 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = LM2v zona locuinte individuale in panta;

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: se propune construirea a 2 locuinte individuale in regim semicolectiv (2 locuinte individuale avand lot comun) si realizarea imprejmuirii terenului.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la str.Cerbului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform plansei de reglementari urbanistice

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

Regim de inaltime reglementat = P + M

POT reglementat = 19,77%; CUT reglementat = 0.36

Descrierea solutiei Se propune construirea a doua locuinte individuale in regim semicolectiv, avand urmatoarele caracteristici:

1. Locuinta 1 are dimensiuni de 14,45 m x 7,00 m; Locuinta 2 are dimensiuni de 14,45 m x 7,00 m;
2. regim de inaltime propus: P + M

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal si auto se face din str. Cerbului. 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 13.09.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 13.09.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

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. 43/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

Beneficiari

ILISIA ELENA

Loc. Alba Iulia, Str. Milenium, Nr.2, 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;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 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;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Toti vecini directi ai amplasamentului au fost contactati prin trimitere postala in sa**
 - **3 vecini au primit dar nu au raspuns**
 - **3 vecini nu au fost gasiti la adresa de corespondenta**
- 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;
 - **Nu este cazul**
 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 este cazul.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie



