

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
-CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE
GOSPODARESTI (GARAJ, BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE-
mun. ALBA IULIA, STR. PETRU DOBRA, NR.2B, JUD. ALBA

AMPLASAMENT: mun. ALBA IULIA, STR. PETRU DOBRA, NR.2B, JUD. ALBA

BENEFICIAR: CIOBANU RADU, MUN. ALBA IULIA, STR. SEPTIMIUS SEVERUS,
NR.11,BL. TOL7,AP.2 JUD. ALBA

PROIECTANT URBANISM: S.C. " SECRET ART " S.R.L.
str. DAVID PRODAN, nr. 9, mun. ALBA IULIA
JUD. ALBA

FOAIE DE SEMNATURI :
URBANISM : ARH. MUNTEAN ANAMARIA

08.2019



BORDEROU

PIESE SCRISE :

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise si desenate
- Certificat de urbanism
- Extras funciar
- Memoriu justificativ
- Studiu geologic
- Informarea populatiei: Planificarea procesului de informare si consultare a publicului; Raportul informarii si consultarii Publicului ; Notificari si declaratii vecini directi;



PIESE DESENATE:

- Ridicare topografica
- U0 - Încadrare in teritoriu
- U1 - Situația existentă
- U2 - Propunere de mobilare urbana
- U3 - Propunere de mobilare urbana-volumetrie
- U4 - Obiective de utilitate publica- natura proprietatilor
- U5 - Obiective de utilitate publica- retele edilitare

SCARA:

- 1: 500
- 1: 5000
- 1: 500
- 1: 200
- 1: 500
- 1: 500

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Lucrarea P.U.D - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE
GOSPODARESTI (GARAJ, BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE- mun. ALBA IULIA,
STR. PETRU DOBRA, NR.2B, JUD. ALBA, s-a realizat la cererea
beneficiarului, care are obligația prezentării unei documentații în fază
P.U.D.

Inițiator: CIOBANU RADU, MUN. ALBA IULIA, STR. SEPTIMIUS SEVERUS,
NR.11, BL. TOL7, AP.2 JUD. ALBA

Elaborator proiect :

Proiectant urbanism S.C. "Secret Art " S. R. L., cu sediul in Alba
Iulia, str. David Prodan, nr. 9, tel. 0746/229844/ 0742229844, nr.
Inregistrare la Registrul Comertului J01 / 477 / 2005;

Obiectul studiului : Întocmirea documentației s-a realizat pentru
lucrarea „CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ,
BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE,, - mun. ALBA IULIA, STR. PETRU DOBRA,
NR.2B, JUD. ALBA. Obiectul studiului este elaborarea solutiei
urbanistice, pentru amplasarea unei locuinte si anexe: garaj si bucatarie
de vara, pe un teren, a carei amplasare, in curba caii de acces, implica
o deschidere de 6.77m la strada, in ciuda faptului ca latimea terenului
este de 13,4m, iar in zona posterioara se ingusteaza la 12.6m.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea
documentatiei tehnico economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa
solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Terenul este proprietatea:

CIOBANU RADU proprietate privata in 1/1 parti, conform extrase:

CF 108766, nr. Cad. 108766, alcatuit dintr-o parcela cu folosinta de
arabil in suprafata de 883mp.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1073 din 27.06.2019
eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea terenului in cadrul localitatii:

Terenul pe care se va insera investitia, este amplasat pe teritoriul
administrativ al municipiului Alba Iulia, in intravilanul acestuia, in
UTR= L3A- subzona locuintelor individuale.

Terenul studiat este localizat in centrul localitatii, in apropierea
fostei fabrici „ Ardeleana”.

Lucrarile propuse a se executa constau in realizarea unui ansamblu
alcatuit din trei corpuri(locuinta propriu-zisa, garaj(S+P) si bucatarie
de vara) cu regimul de inaltime P, S+P, cu functiunea de locuire
individuala.

În zonă există următoarele utilități: energie electrica, gaz, apa,
canal.

Imobilul pe care se va amplasa investitia studiata in aceasta
documentatie este alcatuit dintr-o parcela cu folosinta de arabil in
suprafata de 883 mp, ce formeaza un poligon neregulat cu cinci laturi, cu

o latura (a cincea latura, cea ce taie unul din colturile patrulaterului), aliniata la calea de acces, ce porneste din strada Petru Dobra. Terenul are lungimea de 68,84m, latimea de 13,43m in partea de sud si latimea de 12.58m in partea posterioara, iar deschiderea spre calea de acces este de 6.77m.

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente: terenul se gaseste in partea de est a aleii de acces, o alee infundata ce deserveste trei parcele, si la nord de strada Petru Dobra.

Vecinatati:

- N - domeniu privat - Anghel Florin;
- V - domeniu public - cale de acces din strada Petru Dobra;
- domeniu privat - Todoran Matei Radu
- E - domeniu privat - Susman Ioan;
- S - domeniu privat - Murgu Costinel.

Procentul de ocupare a terenului POT existent = 0% coeficientul de utilizare a terenului CUT existent = 0,00.

Din punct de vedere topografic terenul prezinta o panta nesemnificativa, dar cota terenului este mai jos ca si cota strazii, necesitand umplutura.

➤ Regimul economic:

Folosinta actuala: teren arabil in suprafata de 883 m².

Destinatia stabilita prin PUG aprobat UTR= L3A- subzona locuintelor individuale.

Utilizari admise pentru L3A:

-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.

Utilizari interzise pentru L3A:

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

-anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

-depozitare en gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

-activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

-spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

-statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

➤ **Regimul tehnic:**

- Folosința actuală: arabil în suprafața totală 883 m².
- Destinația stabilită prin PUG aprobat UTR= L3A- subzona locuințelor individuale.
- vecinii terenului pe care s-a solicitat certificatul de urbanism sunt:
 - N - domeniu privat - Anghel Florin;
 - V - domeniu public - cale de acces din strada Petru Dobra;
 - domeniu privat - Todoran Matei Radu
 - E - domeniu privat - Susman Ioan;
 - S - domeniu privat - Murgu Costinel.
- lucrări propuse a se executa: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ, BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE;**
- imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zone de protecție a acestora.
- pentru amplasarea și conformarea construcției în interiorul parcelei se va întocmi PUD, inclusiv volumetrie.
- rețele existente în zona: energie electrică, gaz, apă-canal.

Pentru L3A:

P.O.T. max= 40%

C.U.T. Max=0,4 (pentru construcțiile cu regimul de înălțime P)

C.U.T. Max=1,2 (pentru construcțiile cu regimul de înălțime P+1+M)

Regim de înălțime maxim- P+1+M

P.O.T. existent= 0%

C.U.T. existent=0,00

P.O.T. propus=32%

C.U.T. propus=0,37

Regim de înălțime propus= P și S+P

Hmax construcție propusă=7,50m

Hmax cornișă= 6,00m

Steren măsurată =883m²

Suprafața construită locuința propusă Sc= 203.60 m²;

Suprafața construită anexă- bucatărie de vară propusă Sc= 22.25 m²;

Suprafața construită anexă - garaj Sc= 45.70 m²;

Suprafața construită totală pe parcelă Sd= 381.55 m²;

Suprafața desfasurată totală Sc= 327.25 m²;

Suprafața utilă locuința propusă Su= 146.55 m²

Regimul de aliniere a terenului este la alea de acces din strada Petru Dobra, amplasat în partea de vest.

Regimul de aliniere a construcțiilor față de strada se va stabili prin PUD.

Retragerile față de proprietățile vecine- se propune următorul aliniament:

LOCUINTA

Construcția principală se va retrage la 14.59m față de limita din sud.

Față de limita din nord construcția se va retrage la 30.32m, față de limita din est construcția se va amplasa la 3,00m- 3.52m, iar față de limita din vest se va retrage la 0.69-0.77m.

Garajul:

Față de limita din sud construcția garajului se va retrage la 0.60m, față de limita din est se retrage la 0.60m; față de limita din vest: la 3.75m

in raport cu strada si la 5.66m in raport cu limita vecinului(proprietate privata); fata de limita din nord se va amplasa la 61.26m. Distanța dintre garaj si locuinta este de 7m.

Bucataria de vara:

Constructia bucatarie de vara, ce se va amplasa in spatele locuintei la 4.00 de aceasta, se va retrage fata de limita de nord la 20.24m. Se va amplasa fata de limita din vest la 0.77m, fata de limita de est la 6.53-6.56m, iar fata de limita de sud la 42.84m.

Amplasarea in interiorul parcelei:

- pentru amplasarea si conformarea constructiilor in interiorul parcelei, accese, parcaje, inclusiv volumetria, se va intocmi un PUD.

➤ **Regimul juridic:**

Teren intravilan.

Teren proprietate privata: Ciobanu Radu,

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

Principalele prescriptii si reglementari cuprinse in documentatiile elaborate anterior sunt:

Amplasamentul se situeaza in UTR= L3A- subzona locuintelor individuale.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. LOCALIZAREA

Terenul pe care se va insera investitia, in intravilanul municipiului Alba Iulia, intr-o subzona locuintelor individuale.

ACCESUL SE REALIZEAZA DIN ALEA DE ACCES, O STRADA INFUNDATA(DESERVESTE TREI LOTURI) CE PORNESTE DIN STRADA PETRU DOBRA ASTFEL: un acces auto si unul pietonal direct din strada, pozitionate in partea vestica. Strada Petru Dobra, se afla in partea de sud, a imobilului studiat, si face legatura intre strazile principale strada Tudor Vladimirescu si strada Morii.

3.2. Accesibilitate la caile de comunicatie:

Accesul se realizeaza dintr-o strada principala, strada Petru Dobra ce face legatura intre strada Tudor Vladimirescu , artera principala ce tranverseaza zona centrala a localitatii, continuindu-se spre nord cu strada Al.I.Cuza, iar spre sud cu strada Ardealului, si strada Morii. Strada Morii se continua spre vest cu strada Avram Iancu, pana la o intersectie importanta, in care se intalneste cu strada Tudor Vladimirescu si Strada Ardealului, iar la nord se intalneste cu strada Marasesti, ce se continua cu strada Gheorghe Doja, pana in strada T. Vladimirescu.

3.3. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Vecinatati:

- N - domeniu privat - Anghel Florin;
- V - domeniu public - cale de acces din strada Petru Dobra;
- domeniu privat- Todoran Matei Radu
- E - domeniu privat - Susman Ioan;
- S - domeniu privat - Murgu Costinel.

Forma terenului prezentata in planul de situatie, este cea a unui poligon neregulat cu cinci laturi , avand o relativ plana, dar a carei cota de

nivel este mai jos decat cea strazii.

Terenul este compus dintr-o parcela cu suprafata de 883 m².

3.4. Suprafata de teren construita si suprafete de teren libere:

Suprafata terenului studiat este de St=883 m², este compus dintr-o parcela cu folosinta actuala: teren arabil conform extrasului de carte funciara

- CF 108766, nr. Cad. 108766.

In prezent terenul este liber de constructii.

3.5. Caracterul zonei:

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este unitar, remarcandu-se un regim de construire punctual si inaltime maxime de P+1+M niveluri. Unele constructii sunt retrase de la frontul stradal, altele sunt positionate pe limita de la strada. Parcela se afla intr-o subzona a locuintelor individuale (UTR-L3A). In partea de sud, nord, est terenurile sunt libere de constructii, fiind gradinile loturilor ce au deschidere spre strazile: Strada Petru Dobra, strada Morii, respectiv strada Gheorghe Doja. In partea de vest terenul vecin prezinta o constructie cu functiunea de locuinta individuala, cu regimul de inaltime D+P+1, si o constructie anexa- garaj, cu regimul de inaltime P, ce se afla aliniata la aleea de acces.

Functiunea dominanta a zonei este cea de locuire de tip rural.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, suprafete ocupate:

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in urmatoarele categorii de proprietate:

Zona drumurilor: strazi, invatamant;

Terenuri private: proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

3.7. Parametrii caracteristici zonei geografice:

Conform normativelor existente zonei geografice:

Zona seismica: " F " cu Ks = 0,08 si Tc (perioada de colt) = 0,7 sec;

Zona climatica vânt: " A ";

Zona climatica zăpada: " A ";

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice .

Adancimea de fundare: Df>- 0.80-0.90m de la nivelul Tn/ Ts actual.

Presiunea conventionala: conform STAS 3300/2-85 anexa B, presiunea conventionala de baza este Pconv =270kPa.

Apele subterane

In zona amplasamentului (zona de albie majora/ lunca- terasa inferioara), apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, deasupra contactului acestora cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de sub 1.50-2.00m la peste 5.00-6.00m(cu posibilitati de ridicare anivelului lor hidrostatic cu cca 0.5-1.0m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton cu care vin in contact, un caracter agresiv.

3.8. Echiparea edilitara

Zona studiata dispune de energie electrica, gaz, apa, canal.

4. REGLEMENTARI

4.0. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA- PROGRAM

CIOBANU RADU dorește realizarea unui ansamblu alcătuit din trei construcții: o locuință individuală, un garaj și o bucatărie de vară, cu regimul de înălțime P, iar agarajul cu S+P, cu funcțiunea de locuință individuală și anexe.

4.1. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Imobilul pe care se va amplasa investiția studiată în această documentație este alcătuit dintr-o parcelă cu folosință de arabil în suprafața de 883 mp, ce formează un poligon neregulat cu cinci laturi, cu o latură (a cincea latură, cea ce taie unul din colțurile patrulaterului), aliniată la calea de acces, ce porneste din strada Petru Dobra. Terenul are lungimea de 68,84m, lățimea de 13,43m în partea de sud și lățimea de 12.58m în partea posterioară, iar deschiderea spre calea de acces este de 6.77m.

Terenul este în prezent liber de construcții.

Construcția principală-locuință se va amplasa la 14.59m față de limita din sud, la 30.32m față de limita din nord, la 3.00m- 3.52m față de limita din est, și la 0.69-0.77m față de limita din vest.

Garajul se va amplasa la 0.60m față de limita din sud, la 0.60m față de limita din est; la 3.75m în raport cu strada și la 5.66m în raport cu limita vecinului, față de limita din vest; și la 61.26m față de limita din nord. Distanța dintre garaj și locuință este de 7m.

Bucătăria de vară se va amplasa în spatele locuinței la 4.00 de locuință, la 20.24m față de limita din nord, la 0.77m față de limita din vest, la 6.53-6.56 m față de limita din est, și la 42.84m față de limita din sud.

Construcția locuinței este un monobloc cu decupaje, ce reprezintă accentuarea intrării, crearea unor curți pentru iluminatul natural, și pentru crearea unei terase. Volumul garajului și a bucătăriei de vară este unul monobloc.

În colțul de sud est aliniat la strada de acces se va amplasa garajul cu acces direct din strada, realizându-se în față acestuia până în aleea de acces, o platformă din dale de beton semicarosabilă, pe proprietatea studiată. Din garaj (în partea de nord a garajului) până în limita de proprietate de la vest se propune un gard cu poartă auto și pietonală, astfel poarta se retrage în interiorul parcelei. Garajul va avea două locuri de parcare.

Pe lângă cele două locuri de parcare din garaj, în curte se va amenaja și un loc de parcare, pe o platformă din care se va realiza și accesul pieton spre accesul la garaj, la subsolul realizat sub garaj, la accesul principal din partea de est a locuinței propriu-zisă, la accesul secundar al locuinței în partea de nord, și la accesul la bucatăria de vară, aflată la 4 m de locuință.

Garajul este propus pentru două locuri de masină, iar la subsol accesul se va realiza din exterior și se propune un spațiu de depozitare.

Locuința, realizată pe parter, va avea un hol de primire din care se face distribuția spre două dormitoare, o baie destinată acestora, un spațiu tehnic, și camera de zi, conectată cu bucatăria și dormitorul

matrimonial. Dormitorul matrimonial va avea dressing si baie, si iesire pe terasa spre care se deschide si bucataria.

Din aceasta terasa se poate ajunge la spatiu bucatarie de vara, amplasata la 4 m, in apate, care este alcatuita din bucataria propriu-zisa, un grup sanitar si o camera.

Structura constructiei va fi cadre din beton armat cu inchideri din BCA Ytong.

Acoperisul va fi sarpanta din lemn ecarisat de rasinoase, in doua ape sau o apa.

Alinierea constructiilor:

Corpul de cladire cel mai avansat fata de limita proprietății catre strada de acces se afla la 3,75m.

Distanțele minime ale constructiilor fata de vecinătăți sunt:

Constructia propusa:

- N - domeniu privat - Anghel Florin- 20.24m;
- V - domeniu public - cale de acces din strada Petru Dobra- 3.75m;
- domeniu privat- Todoran Matei Radu- 0.69m;
- E - domeniu privat - Susman Ioan- 0.60m;
- S - domeniu privat - Murgu Costinel- 0.60m.

4.2. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Capacitatea : constructia va fi compusa din urmatoarele functiuni: la parter sunt propuse urmatoarele functiuni: hol, doua dormitoare, o baie, un spatiu tehnic, o camera de zi, un dormitor matrimonial cu dressing si baie, o bucatarie. Garajul este pentru doua locuri, iar la subsol se dispune un depozit. In spatele locuintei constructia bucatariei de vara va constine spatiul propriu-zis, un grup sanitar si o camera.

Suprafata construita locuinta propusa $Sc = 203.60 \text{ m}^2$;

Suprafata construita anexa- bucatarie de vara propusa $Sc = 22.25 \text{ m}^2$;

Suprafata construita anexa - garaj $Sc = 45.70 \text{ m}^2$;

Suprafata construita totala pe parcela $Sd = 381.55 \text{ m}^2$;

Suprafata desfasurata totala $Sc = 327.25 \text{ m}^2$;

Suprafata utila locuinta propusa $Su = 146.55 \text{ m}^2$;

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Compozitional: Planimetric constructia locuintei va avea forma unui dreptunghi din care sunt sustrate unele zone, creindu-se intranduri si iesinduri. Volumul este un monobloc cu regim de inaltime P. Acoperisul folosit este sarpanta din lemn ecarisat de rasinoase in doua ape cu panta de 25° . Planul garajului este un trapez neregulat, iar cel al bucatariei de vara este un dreptunghi. Acoperisul anexelor va fi sarpanta din lemn de rasinoase intr-o apa, cu panta de 15° . Ferestrele si usile se vor realiza din tamplarie din PVC (antracit) cu geam termoizolant.

Materiale folosite pentru fatade: tencuiala decorativa alba si gri, placaj din lemn tratat si baituit, tabla antracit pentru sorturile de tabla ce protejeaza aticurile.

4.4. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Organizarea circulatiei pe domeniul public:

Circulatie principala se realizeaza pe strada Tudor Vladimirescu(artera ce tranverseaza centrul orasului- pe parcursul traseului modificandu-se numele), strada Morii, strada Petru Dobra si strada Gheorghe Doja-strazi de colectare din interior cvartalelor, ce duc spre artera principala. Din strada

Circulațiile carosabile și parcajele în interiorul incintei:

În incinta se propune o platforma din dale de beton pe pat de nisip, în fata garajului, ce se continua, si dincolo de gardul propus pana în constructie locuintei, unde se va amenaja un loc de parcare. De pe aceasta platforma de legatura între aleile pietonale, se face distributia spre accesul pietonal la garaj, la locuinta si la bucataria de vara. În coltul de sud vest se va creea o platforma de acces în garaj si în curte.

4.5.SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI AMENAJARI EXTERIOARE

Imprejmuirile: La strada se propune o imprejmuire, dar nu pe limita de proprietate, ci retrasa, ce porneste din cladirea garajului spre limita din vest. În coltul de sud vest se va creea o platforma de acces în garaj si în curte. Gardul va avea soclu din zidarie de boltari finisati cu tencuiala decorativa(culoare alb), si panouri transparente din metal vopsit antracit. Se propune o porta auto si una pietonala în cadrul celei auto de 3.5m, realizata din metal vopsit antracit.

Trotuare:

Pe spatiul public circulatia pietonala este realizata prin intermediul aleii de acces, care nu prezinta trotuare, putand fi considerata semicarosabila, fiind o fundatura, ce deserveste trei loturi, iar în incinta se va realiza prin aleea pietonala propusa de la accesul principal în incinta, la constructiile propuse. Platformele si aleile se vor realiza din dale pe pat de nisip.

4.6.REGIMUL DE CONSTRUIRE

Steren masurata =883mp

P.O.T. max= 40%

C.U.T. max= 0,40

P.O.T. existent= 0%

C.U.T. existent=0,00

P.O.T. propus=32%

C.U.T. propus=0,37

Regim de inaltime propus=P

Regim inaltime locuinta propusa P

Regim inaltime anexa bucatarie de vara propusa P

Regim inaltime anexa garaj propusa S+P

Hmax constructie propusa=7.50m

Suprafata construita locuinta propusa Sc= 203.60 m²;

Suprafata construita anexa- bucatarie de vara propusa Sc= 22.25 m²;

Suprafata construita anexa - garaj Sc= 45.70 m²;

Suprafata construita totala pe parcela Sd= 381.55 m²;

Suprafata desfasurata totala $Sc = 327.25 \text{ m}^2$;
Suprafata utila locuinta propusa $Su = 146.55 \text{ m}^2$;
Amplasarea constructiilor pe lot:

LOCUINTA

Constructia principala se va retrage la 14.59m fata de limita din sud. Fata de limita din nord constructia se va retrage la 30.32m, fata de limita din est constructia se va amplasa la 3,00m- 3.52m, iar fata de limita din vest se va retrage la 0.69-0.77m.

Garajul:

Fata de limita din sud constructia garajului se va retrage la 0.60m, fata de limita din est se retrage la 0.60m; fata de limita din vest: la 3.75m in raport cu strada si la 5.66m in raport cu limita vecinului (proprietate privata); fata de limita din nord se va amplasa la 61.26m. Distanța dintre garaj si locuinta este de 7m.

Bucataria de vara:

Constructia bucatarie de vara, ce se va amplasa in spatele locuintei la 4.00 de aceasta, se va retrage fata de limita de nord la 20.24m. Se va amplasa fata de limita din vest la 0.77m, fata de limita de est la 6.53- 6.56m, iar fata de limita de sud la 42.84m.

4.7. RETELE EDILITARE PROPUSE

Infratructura pentru utilitati consta in asigurarea tuturor utilitatilor la imobilul propus. Aceasta incinta va fi bransata la retelele de apa, canal, gaze naturale si curent electric, urmand a se face extinderea retelelor in incinta. Pozarea acestora se va face subteran.

APA - CANAL:

Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza de la reseaua publica printr-un bransament cu camin de apometru Dn40 amplasat la limita de proprietate.

Se va realiza o retea de canalizare pentru colectarea apelor uzate, ce se va deversa la o fosa septica ecologica vidanjabila. Reteaua interioara de canalizare se va realiza din conducte PVC-KG, montate in umplutura, si conduse spre separatorul de hidrocarburi si desnisipator si de acolo la reseaua exterioara de canalizare.

Încălzirea - se va realiza printr-o centrala termica cu combustibil gazos.

5. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

BILANT TERITORIAL parcela studiata				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPOS	
	suprafata (m ²)	%	suprafata (m ²)	%
LOCUINTA INDIVIDUALA	0	0	203.6	23.06
TEREN ARABIL	883	100	0	0
ALEE CAROSABILA+parcare	0	0	62.37	7.06
SPATIU VERDE	0	0	354.43	40.14
ALEE PIETONALA	0	0	184.65	20.91
ANEXA (BUCATARIE DE VARA + GARAJ)	0	0	77.95	8.83
TOTAL SUPRAFATA	883	100	883	100

6. CONCLUZII

Se va pastra caracterul zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la aparitia unei functiuni necesare in zona. Toate lucrarile ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Întocmit:

ARH. ANAMARIA MUNTEAN



7. Raport de specialitate

CIOBANU RADU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D** - „CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ, BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. PETRU DOBRA, NR. 2B

Documentatia a fost intocmita de: SC SECRET ART SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune elaborarea solutiei urbanistice pentru amplasarea unei locuinte si anexe garaj si bucatarie de vara, pe un teren a carui acces implica o deschidere de 6.77m.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 883 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR=L3A – subzona locuintelor individuale.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la alee de acces din strada Petru Dobra, prin parcela pe care este instituita servitute cu CF 72386.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 3.75m fata de alee de acces din strada Petru Dobra
Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform regulamentului local de urbanism, plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 40%

CUT max. = 0.4 pentru inltime P

CUT max. = 1.2 pentru inltime P+1+M

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din alee de acces din strada Petru Dobra. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie

Echiparea tehnico-edilitara: 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 14.11.2019, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 15.11.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

S.C. Secret Air S.R.L.
Alba Iulia, str. David Prodan, nr.5, jud.Alba
RO 13495486, JOI/477/2005
Tel.0746229644 / 0742229644

Free

Aditya Paul, *University of Texas at Austin*; Sreyas K. Sridhar, *University of Texas at Austin*

Catre: Primaria municipiului Alba Iulia
Comp. Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Raportul informarii si consultarii Publicului

Proiect Lucrarea P.U.D CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE
GOSPODARESTII (GARAJ, BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE- mun. ALBA IULIA,
STR. PETRU DOBRA, NR.2B, JUD. ALBA

Inițiator: CIOBANU RADU, MUN. ALBA IULIA, STR. SEPTIMIUS SEVERUS,
NR.11,BL. TOL7,AP.2 JUD. ALBA

Elaborator proiect :

PROJECTANT GENERAL:

S.C. "Secret Art " S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. David Prodan, nr. 9, tel. 0742/229844, 0746/229844, autorizatia nr. J01 / 477 / 2005;

Avand in vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului, S.C. Secret Art S.R.L. In calitate de proiectant al Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investitie mentionat a identificat grupul tinta pentru informare si consultare a populatiei, acesta vizand proprietarii terenurilor imediat invecinate pe toate laturile zonei care a generat PUD-ul. In cazul de fata s-au identificat urmatorii vecini:

- N - domeniu privat - Anghel Florin;
- S - domeniu privat - Murgu Costinel;
- E - domeniu privat - Susman Ioan;
- V - domeniu privat - Todoran Matei Radu;

Pentru publicul interesat s-a amplasat la loc vizibil unde urmeaza sa se dezvolte POD-ul un panou informativ ce contine toate datele planului urbanistic precum si termenul de consultare a populatiei. Perioada de informare si consultare a populatiei a fost 25.09.2019-20.10.2019. Nu au fost persoane interesate care sa consulte planul de urbanism si nu s-au primit sesizari prin posta sau email.

Vecinii directi au fost notificati si s-au declarat in scris de acord cu reglementarea urbanistica propusa prin PUD.

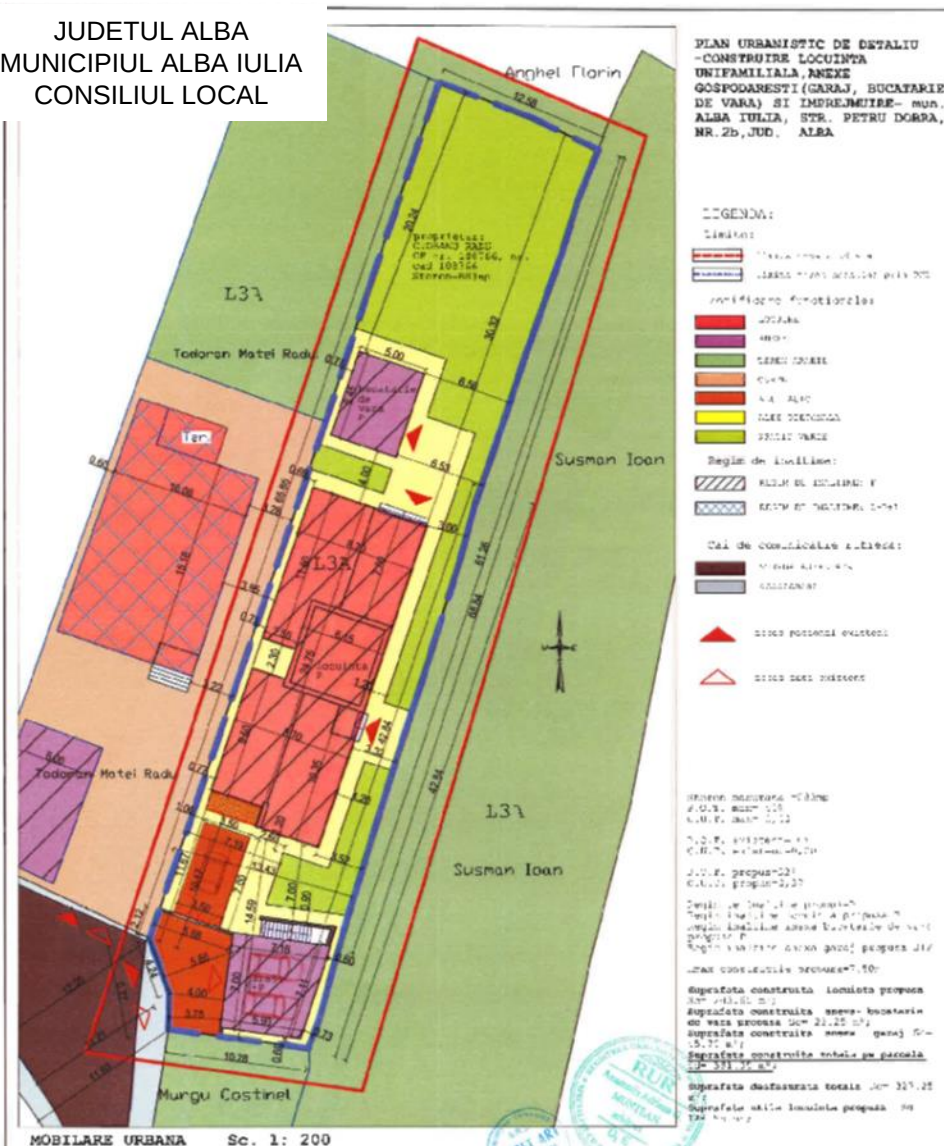
Deoarece consideram ca investitia propusa -spatiu comercial si birouri - nu este de natura sa creeze situatii de disconfort pentru vecinatati, si pastreaza functiunea dominanta in zona, propunem Consiliului Local mun. Alba Iulia adoptarea Planului Urbanistic de Detalii aferent obiectivului de investitie:CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ, BUCATARIE DE VARA) SI IMPREJMUIRE- mun. ALBA IULIA, STR. PETRU DOBRA, NR.2B, JUD. ALBA.



Intocmit:

arb. Anamaria Muntean



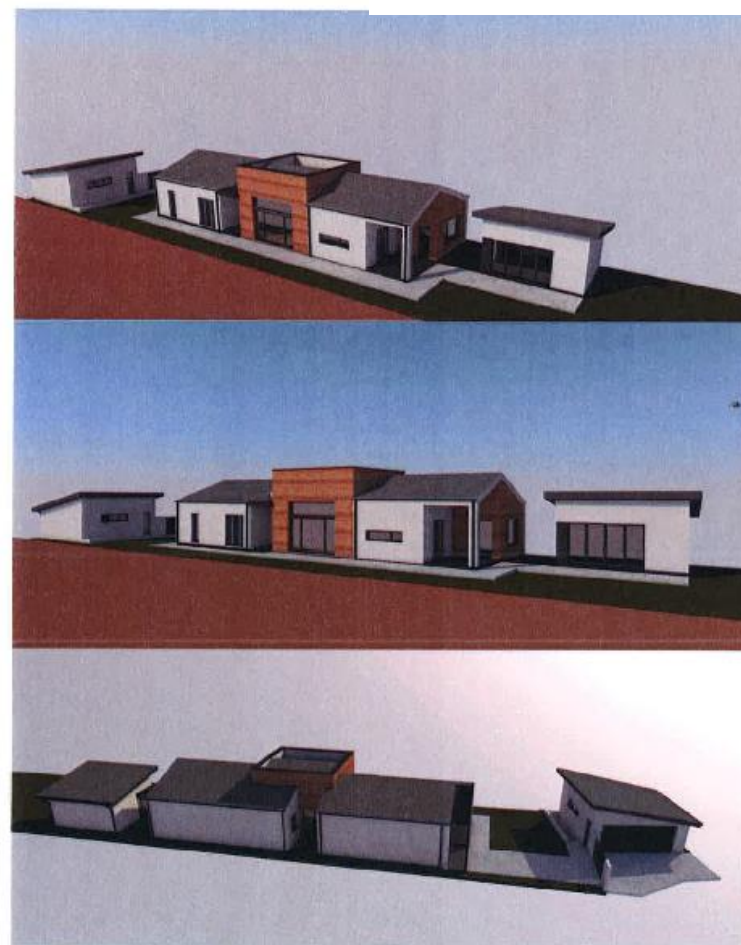


BILANT TERITORIAL parcela studiată				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPOS	
	suprafata (m ²)	%	suprafata (m ²)	%
ACUMINTA INDIVIDUALA	7.3	3.26	707.4	23.9

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ION ALIN DAN IGNAT

The image is a composite. On the left, there is a document with a large 'secret' watermark. Above the watermark, there is a table with several empty cells. Below the watermark, there is a line of text: 'ALBA IULIA, 26.11.2012'. On the right, there is a large, bold, black text 'ALBA IULIA, 26.11.2012'.

ALBA IULIA, 26.11.2019



Verificarea și Supravegherea	Nume	Prenume	Gr. Național	Telefonul și Locația	
secret		Nr. înregistrare ALBA UNIFICATIE DE DEZALITI -CONSTRUIRE LOCUINTA- 217-1412-14, ADRONE DOBREANU (ALBA), BUCURESTI 200000 SI DOBREANU - nr. ALBA IULIA, STR. EFREIM DOBREA, NR.28, JUDE. ALBA			Nr. 1 1/
		Prin Nr. 11-1 CONSTATAM, ca: ALBA IULIA, etc. este/nu este, nr. 11, 16, 2017, nr. 1 JUDE. ALBA			Nr. 1 1/
Activitatea - Activitate - Activitate - Activitate - Activitate - Activitate					
Nr. 1 1/	Nr. 1 1/	Nr. 1 1/	Nr. 1 1/	Nr. 1 1/	Nr. 1 1/
CONTRASEMNEAZA,					

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER