

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. 54/2019

PROIECT NR. 54/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA IN REGIM IZOLAT – A DOUA PE PARCELA
loc. ALBA IULIA, str. CIUCASULUI, nr. 9, jud. Alba**

BENEFICIAR: DUMA EUFROSINA

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: OCTOMBRIE 2019

Exemplar : **1**

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. 54/2019

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: 250
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:250
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:250
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:250
- 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 A DOUA LOCUINTA PE PARCELA
INTRAVILAN loc. ALBA IULIA, str. CIUCASULUI, nr. 9, jud. Alba**

- Proiect numar: 54/2019

- Beneficiar: DUMA EUFROSINA

- Proiectant: SC ARHIPROJECT ONE SRL

- Data elaborarii: OCTOMBRIE 2019

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:
Construire unei a doua locuinte pe parcela in regim izolat.

S teren = 959mp conf. CF.

Pe terenul studiat se afla o locuinta cu anexa aferenta acesteia, pe acelasi lot va fi amplasata o a doua locuinta. Constructia propusa va avea regim de inaltime P, se vor studia alei, parcuri, aliniamente laterale, fata,spate si POT,CUT.

Terenul pe care se doreste construirea celei dea doua locuinte, se afla in proprietatea lui **DUMA EUFROSIAN, C.F. nr. 110136 nr. cadastral 110136,**
S parcela = 959 mp se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Ciucasului, Nr. 9.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o a doua locuinta și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare a acestora în teren. Regimul de înălțime propus pentru cea dea doua constructie este P.

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. Ciucasului, Nr. 9.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 959 mp se afla in intravilan in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective cu max. P+1+M in regim insiruit, cuplat sau izolat.

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. 54/2019

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren 959 mp si are situare in zona de nordica a mun. Alba Iulia (Barabant) pe strada Ciucasului, Nr. 9, care va avea un profil de 7m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil, curti constructii

Rețele existente in zona:

- Energie electrica

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, Str. Ciucasului, Nr. 9, Jud. ALBA

Accesul:

Se va face din str. Ciucasului cu un profil stradal de 7 m dupa modernizarea acesteia. S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

- Pe lotul studiat se afla o locuinta cu anexa aferenta, terenul are o forma iregulara conform planului de situatie existenta (plansa 1).
- limita proprietate nord (**Nistor Mihai**) = 48.30 m;
- limita proprietate sud (**Angel Rodica si Panciu Dan**) = 48.57 m;
- limita proprietate est (**Str. Ciucasului**) = 21.07 m;
- limita proprietate vest (**Angel Rodica si Miron Gheorghe**) = 29.94 m.

Suprafete de teren construite/libere:

Terenul are suprafata totala de 959 mp si pe el exista o locuinta (prim pe parcela) cu anexa aferenta acesteia.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona L3A ,zona de locuinte individuale si semicolective cu max P+1+M in regim insiruit, cuplat sau izolat.

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte.

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela studziata:

Terenul pe care se doreste construirea celei de a doua locuinte unifamiliale, se afla in proprietatea lui **DUMA EUFROSINA**

C.F. nr. 110136, nr. cadastral 110136,

S parcela = 959 mp

Folosinta actuala a terenului: arabil.

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. 54/2019

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de trecere dintre lunca si vcatre versant dezvoltat 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'(Ks=0,08;Tc=0.7sec.)

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-canal

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea unei locuinte (a doua pe lot):

Locuinta:

- a. dimensiuni de 10.80m x 9.50m,
- b. regim de inaltime: P
- 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.

- ACCESE IN INCINTA:

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

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a constructiilor va fi considerata cota +0.80m 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

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. 54/2019

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivul propuse va fi deservit de platforme cu circulatii pietonale si auto in cadrul carora se vor amenaja parcarile.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR L3A – zona de locuinte individuale si semicolective cu max. P+1+M in regim insiruit, cuplat sau izolat.

Funcțiuni admise: - locuinte individuale si semicolective cu max. P+1+M in regim insiruit, cuplat sau izolat

- REGIM ALINIERE

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

- fata de limita de proprietate catre Nord (**Nistor Mihai**) constructia este retrasa cu 7.20m.
- fata de limita de proprietate catre Sud (**Angel Rodica si Panciu Dan**) constructia este retrasa cu 5.50m.
- fata de locuinta individuala existenta pe partea estica constructia este retrasa cu 10.16 m.
- fata de limita de proprietate catre vest (**Panciu Dan si IE110137**) constructia este retrasa cu 2.85m.

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

- 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

POT propus = 10.70%

CUT propus = 0.107

POT max. adm. = 40%,

CUT max. adm. = 1.2

- 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

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. 54/2019

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata, din care:	959	100
2	Suprafata constructii exist.	113	11.75
2.1	Suprafata desfasurata exist.	113	-
3	Suprafata constructie propusa	102.60	10.70
3.1	Suprafata desfasurata prpusa	102.60	-
4	Suprafata alei si parcarilor in incinta	97.45	10.16
5	Zona verde	650.11	67.79
6	P.O.T. exist.	-----	11.78%
6.1	C.U.T. exist.	-----	0.117
7	P.O.T. prop.	-----	10.70
7.1	C.U.T. prop.	-----	0.107
7	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%
8	C.U.T. max. adm.	-----	1.2

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus este spre realizarea unei locuinte (a doua pe parcela) cu regim de inaltime P.

- 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

8. Raport de specialitate

DUMA EUFROSINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D - „CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA„**, ALBA IULIA, STR. CIUCASULUI, NR. 9

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune elaborarea posibilitatilor de amplasare a celei de-a doua locuinte 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 lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii – 959 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR=L3A- Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Ciucasului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la casele vecine.

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. = 1.2 pentru inltime P+1+M

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada. 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 **parcurerea 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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilie, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Pr.Nr. 54/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA

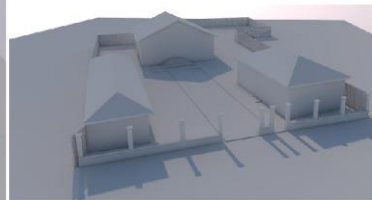
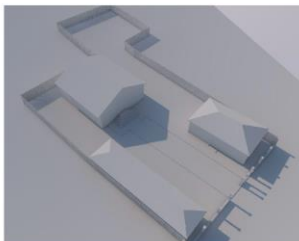
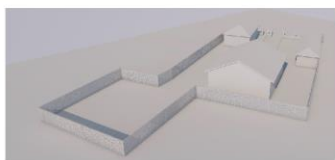
Beneficiari
DUMA EUFROSINA
Loc. Alba Iulia, Str. Ciucasului, Nr. 9, jud. Alba

- 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 notificari si nu au existat obiectiuni in ceea ce priveste reglementarile propuse prin acest PUD**
- 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
arb. Mirea Iulian Ilie







SC ARHIPROJECT ONE SRL		Denumirea proiectului:		Nr. pr.	
Proiectant:		CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA		54/2019	
Proiectat:		Nr. ADAMA SI/ALTE DOKUMENTE ALTE SI ALTE			
Desenat:		Denumirea planului:		PLANSA DE PREZENTARE	
Data:		Data:		2019	

CUT rez. = 0.224
POT max. adm. = 40%
CUT max. adm. = 1.2

Miron Gheorghe

Panciu Dan

Angel Rodica

Strada Ciucasului

LEGENDA :

- Locuinta propusa
- Constructii existente
- Str.Ciucasului
- Trotuare
- Alei, platforme si parcuri in incinta
- Zona verde
- Limita de proprietate
- Limita zonei studiate
- Retrageri fata de aliniament propusa
- Directie de scurgere a apelor pluviale
- Accese existente
- Accese propuse

C1		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
54	512358.956	390585.382
50	512346.947	390557.195
49	512346.096	390553.918
51	512352.615	390551.022
S = 52.883 mp		

LOT 1		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
48a	512358.956	390585.382
12a	512346.947	390557.195
12	512346.096	390553.918
13	512352.615	390551.022
14a	512347.943	390537.481
22a	512334.512	390542.026
11a	512339.329	390556.053
10	512324.954	390562.515
53	512332.653	390579.019
45	512339.827	390592.790
44	512339.743	390594.035
S (parcels) = 958.848 mp		

C2		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
47	512343.203	390591.051
45	512339.827	390592.790
53	512332.653	390579.019
52	512336.205	390577.199
S = 60.452 mp		

SC ARHIPROJECT ONE SRL

str. Nazareth Ilti, Nr.59, Alba Iulia, jud. Alba
CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 0723673130

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara	1:250
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	Data	OCTOMBRIE 2019
Desenat:	arh. MIREA IULIAN		

Denumirea proiectului:
CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA
loc. ALBA IULIA, str. CIUCASULUI, nr. 9, jud. ALBA

Beneficiari:

Denumirea p.
REGIEI

Nr. pr.
54/2019

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ION ALIN DAN IGNAT

ALBA IULIA, 26.11.2019

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER