

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. 52/2019

PROIECT NR. 52/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE**

loc. ALBA IULIA, str. RADNA, nr. 13C, jud. ALBA

BENEFICIAR: MAN VIOREL, MAN MAGHITA

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. 52/2019

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

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 LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
INTRAVILAN loc. ALBA IULIA, str. RADNA, nr.13A, jud. Alba**
- Proiect numar: /2019
- Beneficiar: MAN VIOREL, MAN MAGHITA
- 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:
Construirea unei locuinte individuale si si realizarea imprejmuirii terenului.

S teren = 787mp conf. CF. Pe terenul studiat vor fi amplasata o cladire. Constructia propusa va avea regim de inaltime P+ M, se vor studia alei, parcare, aliniamente laterale, fata,spate si POT,CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei individuale, se afla in proprietatea domnului **MAN VIOREL SI MAN MAGHITA, C.F. nr. 87155, nr. cadastral 87155,**

S parcela = 787 mp se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Radna, Nr. 13A.

Este un lot de rand doi, reglementat conform schita de punere in posesie cu accese din doua strazi, si anume stada Radna si strada Nazareth Illit.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuinta individuala pe un lot cu specific lot de rindul doi care nu respecta reglementarile generice din RGU, și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ai locuintei în teren si de realizare acces pietonal si auto. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este P+ E(M).

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcare, 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. Radna, Nr. 13A.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 787 mp se afla in intravilan in UTR ZM1 - zona mixta cu regim de construire P+1+M cu subzona LM – locuinte si cladiri de tip urban P+1+M in regim de construire izolat, cuplat.

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. 52/2019

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren 787 mp si are situare in zona de nord - vest a mun. Alba Iulia pe strada Radna, Nr.13A, care are un profil variabil intre 4.00 si 4.50 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea apa potabila

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. Radna, Nr. 13A, Jud. ALBA

Accesul:

Se va face pe o alee din str. Radna cu un profil stradal de 4.50 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 neregulara cu accese la doua strazi.
- limita proprietati nord (**Man Viorel, Lisca Cristian, Rusu Vasile**) = pe o distanta de 69.27.48 m;
- limita proprietate est (**Belizna Vlad Ioan, Str. Radna, Gherasim Paula Anca**) = pe o distanta de 35.40m
- limita proprietate sud (**Gherasim Paula Anca si Polhac Vasile**) = pe o distanta de 71.32 m;
- limita proprietate vest (**Str. Nazareth Illit, Rusu Vasile si Fagaras Virgil Victor**) = pe o distanta de 30.36 m;

Suprafete de teren construite/libere:

Terenul in suprafata totala de 787 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.

Parcela studziata:

Terenul pe care se doreste construirea locuintei individuale, se afla in proprietatea lui **MAN VIOREL SI MAN MAGHITA, C.F. nr. 87155, nr. Cadastral 87155,**

S parcela = 787 mp

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Caracteristici geotehnice:

Municipiul Alba Iulia, inclusiv terenul cercetat, se situeaza la limita sud-vestica a marii unitati geotectonice denumita Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Acesta a luat nastere in timpul miscarilor geotectonice din faza Iaramica (sfarsitul mezozoicului) ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. In timpul neozoicului bazinul functioneaza ca o zona de subsidenta care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie litologica relativ uniforma. Subasmentul de suprafata este construit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate).

Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea – discordanta – a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticala de la bolovanisuri si pietrisuri (in baza) pana la prafuri si argile – la partea superioara a depozitelor de terasa.

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g=0,10g$ si $T_c=0,7$ sec.

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

Accidente de teren:

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

Adancimea apei subterane:

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este de 0.80-0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

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 apa potabila
-

4. REGLEMENTARI**- DESCRIEREA SOLUTIEI**

Conform plan reglementari urbanistice accesul la lot este urmatorul:

- direct din alee din strada Radna, alee cu latimea de 4m reglementata conform PUZ Alba Micesti
- din strada Nazareth Illit prin intermediul unei cai de acces- proprietate particulara-parte componenta a terenului cu latime variabila in crestere catre spatele terenului, avand conform CF si R topo vizata OCPI o latime in zona de acces de 2.59 m*.

In realitate, in teren aleea de acces delimitata prin imprejmuire are latimea de 4.44 m, in baza unei intelegeri verbale cu unul dintre vecini din partea sudica a lotului detinator al terenului inscris in cartea funciara cu numarul 99688 allee de acces folosita uzual cu situatie nerezolvata juridic.

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. 52/2019

Se propune construirea unei locuinte individuale si realizarea imprejmuirii terenului:

Locuinta individuala:

- a. dimensiuni de 10.15 m x 8.10 m,
- b. regim de inaltime: P+E(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 :

- 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:

Accesele pietonale si auto se va realiza din str. Nazareth Illit si str. Radna.

- 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 doua parcati pentru locuinta.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR ZM1 - zona mixta cu regim de contruire P+1+M cu subzona LM – locuinte cu cladiri de tip urban P+1+M in regim de construire izolat, cuplat.

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

- REGIM ALINIERE

Locuinta individuala va fi amplasata in interiorul parcelei astfel:

- fata de limita de proprietate a vecinilor directi din Nord constructia este retrasa la diferite distante cea mai mica fiind cu 20.63 m.
- fata de limita de proprietate a vecinilor directi din Sud constructia este retrasa la diferite distante cea mai mica fiind cu 2.90 m.
- fata de limita de proprietate a vecinilor directi din est constructia este retrasa la diferite distante cea mai mica fiind cu 2.00 m
- fata de limita de proprietate catre vest constructia este retrasa la distante diferite cea mai mica fiind cu 3.35m.

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.

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. 52/2019

3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu extindere a retelei de canalizare.

- INDICI URBANISTICI

POT propus = 10.42%

CUT propus = 0.208

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

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata, din care:	787	100
2	Suprafata constructii propusa	82.00	10.42
2.1	Suprafata desfasurata propusa	164.00	-
3	Suprafata alei si parcare in incinta	342.29	43.49
4	Zona verde	352.37	44.77
5	P.O.T. prop	-----	10.42%
6	C.U.T. prop	-----	0.208
7	P.O.T. max. adm.	-----	40%
8	C.U.T. max. adm.	-----	1.2

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+M si realizarea imprejmuirii terenului.

- Constructia 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. 52/2019

9. Raport de specialitate

MAN VIOREL, MAN MAGHITA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D.** „CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. RADNA, NR. 13C

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune elaborarea elaborarea posibilitatilor de amplasare a locuintei si de realizare a accesului pietonal si auto pe un lot cu specific de lot randul doi care nu respecta reglementarile generice din RGU.

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 – 787 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUZ aprobat , UTR = ZM1 - zona mixta cu regim de construire P+1+M cu subzona LM - locuinte cu cladiri de tip urban P+1+M in regim de construire izolat, cuplat

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Nazareth Illit cu un profil modernizat de 10m si la strada Radna cu un profil de 4m

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la min 6m la strada Nazareth Illit si la 2m fata de limita de proprietate catre strada Radna

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din alee de acces 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 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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Pr.Nr. 52/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI IMPREJMUIRE

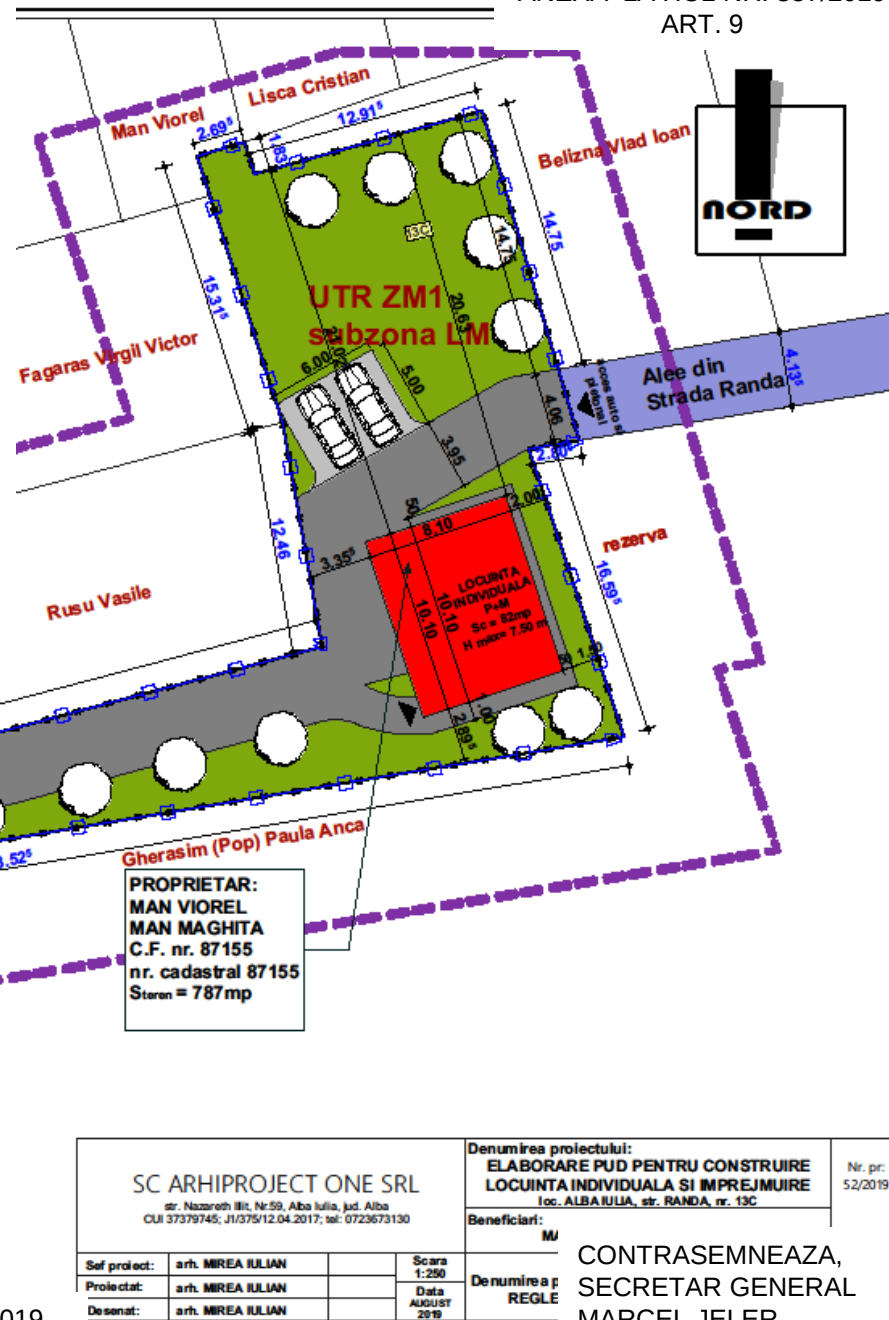
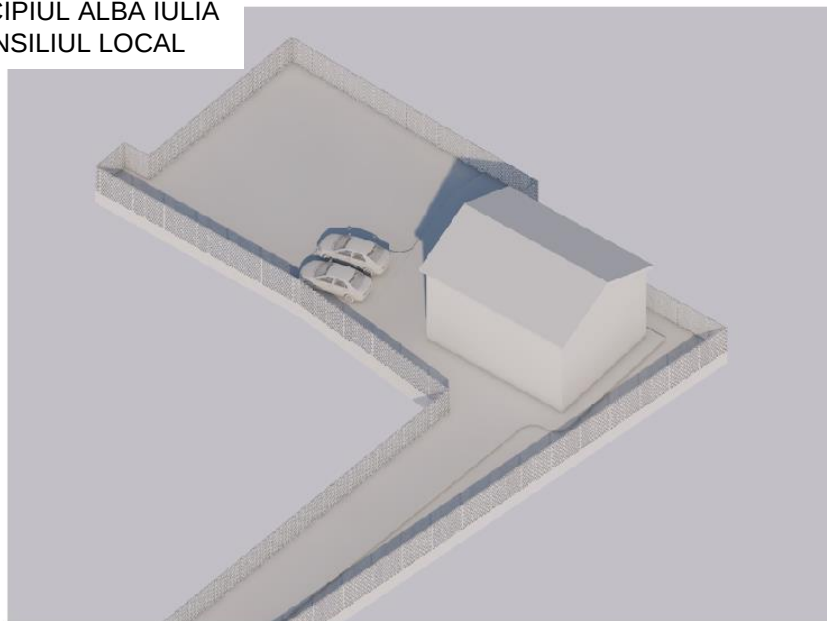
Beneficiari
MAN VIOREL SI MAN MAGHITA
Loc. Alba Iulia, Str. Venetia, Nr.9A, jud. Alba

- 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;
 - **Din totalul de 7 vecinii directi ai amplasamentului, 6 au participat (Fagaras Virgil Victor, Lisca Cristian, Man Viorel, Belizna Vlad Ioan, Rusu Vasile, Gherasim Anca) fiind contactati direct de catre beneficiar si biroul de proiectare**
 - **Al saptelea vecin direct al amplasamentului studiat, d-ul Polhac Vasile a fost notificat prin mandat postal la domiciliul insa, plicul a fost returnat biroului de proiectare cu mentiunea ca destinatarul este decedat.**
- 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 au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse in cazul a 5 vecini dintre cei care au participat;**
 - **D-ul Lisca Cristian a fost de acord cu reglementarile urbanistice atata timp cat " prin construirea locuintei sa nu fie afectata durata de insorire a camerelor orientate inspre aceasta, prin respectarea unei distante de min. 15m si prin dimensionarea corecta a constructie (parter)**
 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 au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor;
 - **Nu sunt.**
- Ambii vecini si-au exprimat acordul in forma legalizata.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie







Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	510597.576	388007.803
2	510598.034	388010.571
3	510616.079	388005.240
4	510612.618	387992.791
5	510614.398	387992.229
6	510613.603	387989.639
7	510611.064	387990.454
8	510599.016	387994.322
9	510586.742	387996.490
10	510572.967	387944.387
11	510570.578	387945.390
12	510570.618	387945.633

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ION ALIN DAN IGNAT

ALBA IULIA, 26.11.2019

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER