	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - MARIUS BUDUȘAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: Extindere locuință pe orizontală și mansardare casă de locuit și construire împrejmuire Amplasament: Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, județul Alba Beneficiar: Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela Număr proiect: 39/2017 Faza: P.U.D.
---	--	--

MEMORIU DE PREZENTARE

CAP. 1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA LUCRĂRII:

Plan urbanistic de detaliu – Extindere locuință pe orizontală și mansardare casă de locuit și construire împrejmuire

- AMPLASAMENT:

Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, județul Alba

- BENEFICIAR:

*Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela
Alba Iulia, strada Orizontului, nr. 12, bl. B3, ap. 2/1, județul Alba*

- ELABORATOR:

*Birou Individual de Arhitectură MARIUS BUDUȘAN
Aiud, strada Avram Iancu, nr. 20, județul Alba
Tel.: 0788 - 661409, C.I.F.: 28781211
E-mail: budusanmarius@yahoo.com*

*Birou Individual de Arhitectură MIREA IULIAN ILIE
Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 114 B, ap. 5, județul Alba
Tel.: 0258 - 832989, C.I.F.: RO 20883470
E-mail: mirea_iulian@yahoo.com*

1.2. Amplasament

Zona studiată în prezentul PUD este situată în partea nord-estică a municipiului Alba Iulia, terenul în discuție fiind amplasat în intravilanul localității, cu acces din strada Tudor Vladimirescu.

Parcela care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu reprezintă domeniu privat al beneficiarului documentației, Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela, conform CF nr. 89387 Alba Iulia.

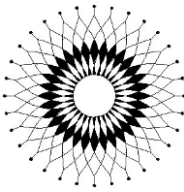
1.3. Date de temă

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a extinde și mansarda locuința existentă pe terenul descris mai sus, și, prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale construcției în teren. Regimul de înălțime propus este S_p+P+M , iar suprafața construită propusă este de 126,00 m².

1.4. Cadru legal

Documentația s-a elaborat în conformitate cu prevederile cuprinse în următoarele acte normative în vigoare:

- Regulamentul local de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism;
- Legea 350/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - MARIUS BUDUȘAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: Extindere locuință pe orizontală și mansardare casă de locuit și construire împrejmuire Amplasament: Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, județul Alba Beneficiar: Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela Număr proiect: 39/2017 Faza: P.U.D.
---	--	--

- Ordinul MLPAT 37/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 10/1995.

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Amplasamentul este situat în perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia, pe strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, fiind identificat prin CF nr. 89387 Alba Iulia, terenul în discuție reprezentând domeniu privat al beneficiarilor investiției, Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela.

Amplasamentul studiat, având o formă aproximativ dreptunghiulară, cu o suprafață din acte de 428,00 m², pe care se propune realizarea obiectivului, este situat, conform R.L.U. și P.U.G. al municipiului Alba Iulia, în unitatea teritorială de referință MA 3 – subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri, având următoarele vecinătăți:

- la nord: domeniu privat – curți construcții (Irimaș Nicolae);
- la sud: domeniu privat – curți construcții (Bălășcan Adrian, Bălășcan Florina);
- la est: domeniu public – strada Tudor Vladimirescu;
- la vest: domeniu privat – Primăria Alba Iulia.

Categoria actuală de folosință a terenului:

- curți construcții: S = 290,00 m²;
- teren arabil: S = 138,00 m².

Căi de acces public: din strada Tudor Vladimirescu.

Particularități topografice: terenul studiat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare, orizontal, fără denivelări importante.

În momentul de față, pe terenul studiat se află o construcție cu funcțiunea de casă de locuit.

CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Regimul juridic

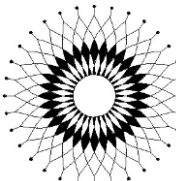
Terenurile din zona studiată reprezintă domeniu privat, aflat în posesia persoanelor fizice, juridice sau a administrației publice locale, categoriile de proprietate asupra terenurilor fiind prezentate în planșa A5 – Regimul juridic al terenurilor. Conform extrasului de carte funciară, nu există servituți care grevează terenul.

3.2. Regimul economic

Terenul studiat are folosința actuală de curți-construcții și teren arabil (conform extras CF), neexistând neconcordanțe între utilizarea acestuia și utilizările prevăzute de Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism.

3.3. Regimul tehnic

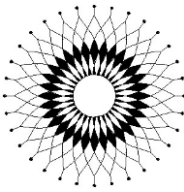
- *Caracterul zonei*
Zona studiată se încadrează în subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.
- *Categoriile de folosință ale terenurilor*
Terenurile din zonă au categoria de folosință de curți – construcții și terenuri arabile.
- *Caracteristicile parcelării*
Parcellele din zona studiată sunt, în general, dreptunghiulare, cu lățimi cuprinse între 12 – 30 m și adâncimi între 40 – 100 m.

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - MARIUS BUDUȘAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: Extindere locuință pe orizontală și mansardare casă de locuit și construire împrejmuire Amplasament: Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, județul Alba Beneficiar: Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela Număr proiect: 39/2017 Faza: P.U.D.
---	--	--

- **Suprafețe construite**
Pe terenul în discuție, având nr. cad. 89387, se află în momentul de față, o construcție cu funcțiunea de casă de locuit.
- **Aspectul arhitectural – urbanistic**
Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este caracteristică dezvoltărilor de tip rural, cu construcții individuale aliniate la stradă, având un regim de înălțime redus (P sau P+1), cu anexe gospodărești situate în zona mediană a parcelei și grădini în partea posterioară a loturilor. Arhitectura construcțiilor se caracterizează prin volumetrii simple, acoperișuri de tip șarpantă și materiale de construcție cu specific local.
- **Regimul de aliniere al construcțiilor**
Regimul de aliniere al construcțiilor este la strada Tudor Vladimirescu.
- **Regimul de înălțime**
În zonă, regimul de înălțime preponderent este P, iar cel maxim este P+3.
- **Analiza fondului construit existent după tipuri de structură**
Construcțiile existente sunt realizate, în general, din zidărie de cărămidă, fiind reprezentate de case de locuit.
- **Construcții monument istoric sau de arhitectură**
Nu este cazul.
- **Spații verzi, lucii sau cursuri de apă**
În zona studiată se găsesc spații verzi amenajate în zona străzii Tudor Vladimirescu. Râul Ampoi se găsește la o distanță de aproximativ 750 m către nord-est față de parcela în discuție.
- **Accese carosabile și pietonale**
Terenul în studiu are asigurate accesul pietonal și auto din strada Tudor Vladimirescu, situată la est față de parcela studiată, accesul fiind amenajat.
- **Parcaje**
În prezent, în apropierea amplasamentului se găsesc zone de parcare amenajate pe Bulevardul Republicii, aflat în partea de nord a amplasamentului.
- **Echiparea tehnico – edilitară**
Construcția existentă pe terenul care face obiectul prezentei documentații este echipat cu rețele edilitare de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.
- **Clima**
Terenul se încadrează în zona climatică „A”, conform CR 1-1-3-2005 (Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor) și NP 082-2004 (Acțiunea vântului).
- **Geologie și seismicitate**
Zona seismică de calcul: „F”, cu valorile de vârf ale accelerației terenului $a_g = 0,10 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$, conform prevederilor codului de proiectare P100-1/2013.
- **Accidente de teren**
Nu este cazul.
- **Disfuncționalități**
Nu este cazul.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- **Funcțiuni**
Noul obiectiv, solicitat prin tema de proiectare, păstrează funcțiunea inițială de locuire, funcțiune admisă în zona studiată prin Regulamentul Local de Urbanism.

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - MARIUS BUDUȘAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: Extindere locuință pe orizontală și mansardare casă de locuit și construire împrejmuire Amplasament: Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, județul Alba Beneficiar: Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela Număr proiect: 39/2017 Faza: P.U.D.
---	--	--

- **Regimul de construire**

În zona studiată se admit construcții cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri, cu respectarea prevederilor din P.U.G. și R.L.U. ale municipiului Alba Iulia.

- **Regimul de aliniere al construcțiilor**

Construcția propusă va păstra alinierea la strada Tudor Vladimirescu. Retragera perimetrului constructibil față de limita de proprietate sudică va fi de 2,80 m, respectiv de 19,05 m față de limita vestică. Construcția propusă va fi amplasată, parțial, pe limita de proprietate nordică.

În cazul construirii mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța minimă dintre acestea va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

- **Procentul maxim de ocupare a terenului**

Pentru parcela care a generat P.U.D., procentul maxim de ocupare a terenului (POT) va fi de 40% (conform PUG și RLU al municipiului Alba Iulia).

- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

Pentru parcela care a generat P.U.D., coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) va fi 1,20 (conform PUG și RLU al municipiului Alba Iulia).

- **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim admis pentru zona studiată este P+3, iar pentru locuințele familiale, regimul de înălțime maxim este P+1+M, cu înălțimea maximă admisă la cornișă de 9,00 m. Pentru construcțiile având regim P+M, înălțimea maximă admisă la cornișă de 6,00 m.

- **Aspectul arhitectural - urbanistic**

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât din punct de vedere arhitectural, cât și din punct de vedere al finisajelor.

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii.

La nivel de finisaje, este interzisă folosirea tablei albe strălucitoare și a azbocimentului. Este interzisă, de asemenea, folosirea culorilor stridente la fațade.

Anexele construcției vor fi armonizate ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală și vor fi astfel amplasate încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Sunt interzise, de asemenea, construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, precum și imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

- **Zone de protecție**

Nu este cazul.

- **Rezolvarea circulațiilor**

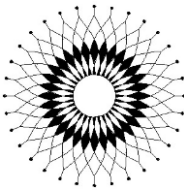
În momentul de față sunt amenajate accesul pietonal și auto în incintă direct din strada Tudor Vladimirescu, situată la est față de parcela studiată. Se prevede amenajarea unei zone de parcare pentru autovehicule, cu o capacitate de 1 loc, în zona estică a parcelei.

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, în afara circulației publice.

- **Echiparea tehnico - edilitară**

Construcția existentă este racordată la rețelele edilitare existente în zonă – alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.

Se păstrează toate bransamentele existente.

	Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea "BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - MARIUS BUDUȘAN". Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și ștampila în original.	Denumire proiect: Extindere locuință pe orizontală și mansardare casă de locuit și construire împrejmuire Amplasament: Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, județul Alba Beneficiar: Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela Număr proiect: 39/2017 Faza: P.U.D.
---	--	--

După aprobarea P.U.D., investitorul, pe baza Certificatului de urbanism emis de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, va trece la faza de proiectare D.T., documentație în baza căreia se obține autorizația de construire.

Întocmit,
arh. Mirea Iulian

arh. Budușan Marius



Acest proiect (piese scrise sau desenate) este proprietatea
"BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - MARIUS BUDUȘAN"
Modificarea, multiplicarea (parțială sau integrală) sau difuzarea
proiectului ori a informațiilor cuprinse în acesta nu poate fi făcută
decât cu acordul scris al proprietarului și nu va putea fi folosit
în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.
Documentul este valabil numai cu semnătură și ștampila în original.

Denumire proiect: **Extindere locuință pe orizontală și mansardare
casă de locuit și construire împrejmuire**
Amplasament: **Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A,
Județul Alba**
Beneficiar: **Micu Cordea Dan și soția Micu Cordea Ioana Daniela**
Număr proiect: **39/2017**
Faza: **P.U.D.**

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

În conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, documentația Plan Urbanistic de Detaliu „Extindere locuință pe orizontală și mansardare casă de locuit și construire împrejmuire” care tratează amplasamentul situat în Alba Iulia, strada Tudor Vladimirescu, nr. 93A, Județul Alba, a parcurs următoarele etape:

- s-au montat panourile tip A și tip B privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, în perioada 21.01.2019 – 04.02.2019, pe terenul pe care urmează a fi realizată investiția;
- s-a obținut declarația persoanei identificate ca fiind proprietarul parcelei direct învecinate înspre nord cu parcela care a generat PUD, în data de 15.03.2018;
- în perioada vizată pentru consultarea populației, proprietarul imobilului învecinat spre sud cu parcela în discuție nu a fost găsit la domiciliu în nici una dintre încercările de a intra în legătură cu el.

În concluzie, pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au existat probleme sau rezerve privind planul de urbanism.

Înțelesit,
arh. Budușan Marius



6. Raport de specialitate

MICU CORDEA DAN si MICU CORDEA IOANA DANIELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – EXTINDERE LOCUINTA PE ORIZONTALA SI MANSARDARE CASA DE LOCUIT SI CONSTRUIRE IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 93A.**

Documentatia a fost intocmita de: BIA MARIUS BUDUSAN

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea si mansardarea constructiei existente..

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului 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, arabil – 428 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUZ aprobat, UTR = MA3 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Tudor Vladimirescu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la frontul stradal.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament de urbanism, cod civil, pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P+3

POT reglementat = 40%; CUT reglementat = 1.2

Descrierea solutiei Se propune extinderea cladiri existente, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 7.05 x 4.84m;

2. regim de inaltime propus: Sp+P+M

3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructia se va armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Tudor Vladimirescu; se va amenaja 1 loc de parcare 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 14.02.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii avizului administrator drum pana la aprobare.

Alba Iulia, 18.02.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

