



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

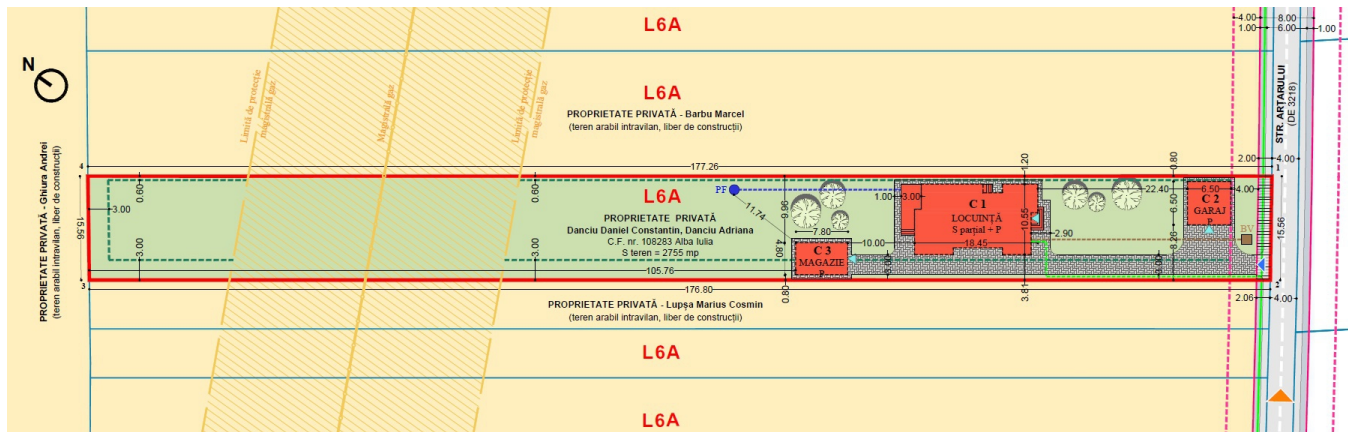
Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ ȘI MAGAZIE) ȘI ÎMPREJMUIRE



DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ ȘI MAGAZIE) ȘI ÎMPREJMUIRE

NR. PROIECT: 25 / ianuarie 2019

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Alba Iulia, strada Arțarului, nr. 19, județ Alba

BENEFICIARI: DANCIU DANIEL CONSTANTIN și DANCIU ADRIANA
Oraș Cugir, județ Alba
Aleea Constructorului, nr. 4, sc. A, et. 4, ap. 19

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Mun. Alba Iulia, județ Alba
Str. Aron Pumnul, nr. 4
CUI: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

arh. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

DESENAT: ARH. MĂRGINEAN AMALIA MIHAELA

- februarie 2019 -



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

1. Introducere
2. Încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii

STUDIU GEOTEHNIC

CONSULTAREA POPULAȚIEI

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 46 DIN 10.01.2019

CARTE FUNCİARĂ NR. 108283 ALBA IULIA

B. PIESE DESENATE

SCARA:

- | | |
|---|----------|
| • Plan de amplasament și delimitare a imobilului | 1: 1 000 |
| • Planșa U.01 - Încadrare în zonă | 1: 5 000 |
| • Planșa U.02 - Încadrare în P.U.G. Alba Iulia | 1: 5 000 |
| • Planșa U.03 - Situația existentă | 1: 500 |
| • Planșa U.04 - Reglementări urbanistice și echipare edilitară | 1: 500 |
| • Planșa U.05 - Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică | 1: 500 |
| • Planșa U.06 - Fațade construcții propuse | - |



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ ȘI MAGAZIE) ȘI ÎMPREJMUIRE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

■ **Denumirea proiectului:**

Lucrarea **P.U.D. „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ ȘI MAGAZIE) ȘI ÎMPREJMUIRE”**, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, strada Arțarului, nr. 19, județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, indicativ GM 009-2000, are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

■ **Inițiator proiect (beneficiar):**

DANCIU DANIEL CONSTANTIN și **DANCIU ADRIANA**, cu domiciliul în Orașul Cugir, Aleea Constructorului, nr. 4, sc. A, et. 4, ap. 19, județul Alba.

■ **Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanți, colaboratori):**

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L., cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, județul Alba, C.U.I. 37743969, nr. de ordine în reg. com.: J1/740/13.06.2017, administratori: Mărginean Amalia Mihaela, tel. 0740 994 932 și Mărginean Andrei, tel. 0740 175 195.

Proiectanți: arh. Mărginean Andrei

arh. Mărginean Amalia Mihaela

■ **Data elaborării:**

Februarie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform Certificatului de Urbanism nr. 46 din 10.01.2019, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora un Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unei locuințe individuale, a două anexe (garaj și magazie) și împrejmuirea terenului aflat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, pe strada Arțarului, nr. 19, județul Alba.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare și anume elaborarea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construcție (DTAC și DTOE), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

■ **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilanul localității Oarda din Municipiul Alba Iulia, pe strada Arțarului, nr. 19, județul Alba, în zona locuințelor individuale în regim de construire de tip ardelenesc sau înșiruite și cuplate, în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional cu P, P+1E niveluri, fiind aflat în proprietatea privată a beneficiarului Danciu Daniel Constantin și a soției, Danciu Adriana.

Terenul are o formă regulată, aproape dreptunghiulară, fiind în prezent lipsit de construcții.

Conform extrasului C.F. nr. 108283 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 108283, nr. parcelă 3217/10, suprafața terenului este de 2755 mp și are categoria actuală de folosință „arabil”.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Parcela este situată într-o zonă pentru locuințe rurale de tip ardelenesc, cu anexe gospodărești care separă curtea de grădinile cultivate, având o lizieră de pomi pe limita de fund sau/și între parcele, zonă notată în PUG cu L6A.

■ **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat**

Nu este cazul.

■ **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior**

Extras din RLU PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL nr. 158/2014

L6A - ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIE AGRICOLĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

L6 A - subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare înguste și adanci (raport I/L > 4), cu anexe gospodărești care separă curtea de grădini cultivate, având o lizieră de pomi pe limita de fund sau/și între parcele, situate în Paclisa și Oarda. Clădirile izolate de forma alungită au un calcan spre o limita de proprietate și fatada lungă orientată spre calcanul casei învecinate dispuse în mod similar. Acest tip de țesut rezidențial este adaptat atât funcțiunii de tip rural cât și urban și conferă imaginii stradale o mare coerență volumetrică. Se asigură o bună însorire și luminare datorită acoperirii volumelor în două ape (panta de cca 40- 45°) precum și o bună intimitate dar, se constată trei dezavantaje – (1) orice inserție de alt tip de locuință se înscrie cu dificultate în parcelarul existent, (2) locuința are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viață urbană, (3) din cauza formei alungite clădirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafața peretilor exteriori).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- *locuințe individuale în regim de construire de tip ardelenesc sau înscrise și cuplate în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional cu P, P+1;*
- *anexe gospodărești în mediul rural: bucătăria de vară, grajduri pentru animale mari, pășunile, magazinele, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- *se admite utilizarea terenului din grădini pentru producție agricolă;*
- *se admite în anexele gospodărești dispuse și construite în mod tradițional, adăpostirea animalelor (maxim 4 capete porcine și 4 capete bovine), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri,*
- *se admite mansardarea clădirilor parter existente și construirea unor noi clădiri P+M – P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30° - 40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;*
- *se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate la intersecții de străzi și pe străzi principale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.*

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

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



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- *anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 capete porcine si 4 capete bovine;*
- *depozitare en gros;*
- *depozitari de materiale refolosibile;*
- *platforme de precolectare a deeurilor;*
- *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;*
- *autobaze si statii de intretinere auto;*
- *lucrari de terasament de natura sa afecteze stabilitatea terenului denivelat din parcelele adiacente;*
- *orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.*

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- *parcelsa se considera construibila daca are o suprafata de minim 500mp si un front la strada de minim 8,0m in tesut existent si 12,0m in (re)lotizari;*
- *parcelsa este construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 3,0m latime.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- *cladirile de tip ardelenesc si cladirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la constructiile vecine. Amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit si a anexelor gospodaresti se va inscrie in tipologia gospodariei traditionale existente;*
- *cladirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri daca nu lasa vizibile calcanele cladirilor invecinate.*

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *cladirile de tip ardelenesc vor respecta modul traditional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei si de retragere fata de limita laterala opusa cu minim 3,0 metri precum si fata de anexele care separa curtea de gradina;*
- *cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;*
- *surile care delimiteaza cladirile si curtile fata de terenul agricol (gradina), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei;*
- *cladirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa in jumatatea orientata spre aliniament a parcelei, aliniate la constructiile vecine.*

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- *distanta minima dintre cladirile de locuit de pe aceeaasi parcelsa va fi de minim de 4.0 metri;*
- *se vor respecte distantele sanitare de minim 10,0 metri fata de fantani.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- *parcelsa va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica.*

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- *stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.*

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- *inaltime maxima admisibila la cornise - 7.0 metri (P+1+M);*
- *acoperisul va fi in doua ape iar inaltimea coamei nu va depasi gabaritul dat de o panta de 30° - 40 ° pornind de la linia cornisei sau stresinei;*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- *anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate; inaltimea cornisei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietatii (bucatarii de vara, garaje, magazii, sere) va fi de maxim 2,80m de la cota terenului.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- *cladirile noi si modificarile sau restructurile de cladiri existente vor respecta arhitectura traditionala de tip ardelenesc, se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;*
- *toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.*

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- *toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;*
- *rezolvarile punctuale traditionale vor fi considerate provizorii, vor proteja de poluare straturile acvifere cu apa potabila si se va lua in considerare racordarea la viitoarele retele publice de apa si canalizare;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;*
- *se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice prin rigole sau prin reseaua publica de canalizare pluvială.*

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- *spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;*
- *spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.*

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- *gardurile la strada, cele laterale si posterioare vor respecta traditia locala;*
- *se va prelua inaltimea si elemente traditionale de la imprejmuirile vecine, pentru a avea o imagine unitara.*

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- *POT maxim = 25 %.*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- *CUT maxim = 0,25 mp ADC/mp teren.*

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 46 din 10.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia

1. Regimul juridic

- *Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia;*
- *Natura proprietății: privată a persoanelor fizice;*
- *Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.*

2. Regimul economic

- *Folosința actuală: arabil – 2755 mp;*
- *Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = L6A - zonă locuințe individuale în regim de construire de tip ardelenesc sau înșiruite și cuplate, în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional cu P, P+1;*
- *Reglementări fiscale: conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 111627 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia la data de 13.11.2018 – zona D de impozitare; coeficientul de corecție de 2,10 prevăzut de Legea nr. 351/2001 se aplică la regularizarea taxei de autorizare;*
- *Conform prevederilor art. 23, alin. (3) din Legea 50/1991, terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire.*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- În vederea actualizării valorii de impunere, puteți opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei părți din terenul deținut. Pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizarea de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

3. Regimul tehnic

- P.O.T. Maxim = 25 %; C.U.T. = 0,75 mp ADC/mp;
- Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente: la strada Arțarului cu un profil de 8 m, 6 m carosabil și două trotuare de 1 m conform PUZ aprobat prin HCL nr. 191/24.06.2011 art. 11 (identificat cu drumul de exploatare DE 3218);
- Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă: la 4 m de la strada Arțarului;
- Retragerile față de proprietățile vecine: conform Regulament de Urbanism al PUG: Cod Civil, Pompieri;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei: se va stabili prin PUD;
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
 - distanța minimă dintre clădirile de locuit de pe aceeași parcelă va fi de minim 4,00 m;
 - se vor respecta distanțele sanitare de minim 10,00 m față de fântâni;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:
 - înălțime maximă admisibilă la cornișe: 7,00 m (P+1E+M);
 - acoperișul va fi în două ape iar înălțimea coamei nu va depăși gabaritul dat de o pantă de 30°-40° pornind de la linia cornișei sau a streșinei;
 - anexele gospodărești se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele învecinate; înălțimea cornișei anexelor situate la minim 0,60 m de la limitele proprietății (bucătării de vară, garaje, magazii, sere) va fi de maxim 2,80 m de la cota terenului;
- Echiparea cu utilități existente: energie electrică, apă;
- Circulații, accese, parcaje necesare: accesul se face din stradă, parcajele se vor amenaja în incinta proprie;
- Împrejmui:
 - gardurile la stradă, cele laterale și posterioare vor respecta tradiția locală;
 - se va prelua înălțimea și elemente tradiționale de la împrejmuirile vecine, pentru a avea o imagine unitară;
- Terenul se află în zona de protecție și de siguranță a magistralei de gaz;
- Până la solicitarea autorizației de construire se va crea parcelă distinctă pentru dezvoltarea străzii Arțarului (conform PUZ aprobat prin HCL nr. 191/24.06.2011 art. 11) și se va schimba categoria de folosință din arabil în drum;
- Pentru amplasarea și conformarea construcției în interiorul parcelei, inclusiv volumetria, se va întocmi PUD;
- Conform Ordin nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3:
 - în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi la faza PUD studiu de însorire care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD-ul

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (construirea unei locuințe individuale, a două anexe gospodărești și împrejmuirea parcelei);
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului (conform R.L.U. aferent P.U.G. Mun. Alba Iulia în vigoare, P.O.T. maxim admis prin P.U.G. = 25 % și C.U.T. maxim admis prin P.U.G. = 0,75);



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- regimul maxim de înălțime admis prin P.U.G.= P+1E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 7,00 m; înălțimea cornișei anexelor situate la minim 0,60 m de la limitele proprietății (bucătării de vară, garaje, magazii, sere) va fi de maxim 2,80 m de la cota terenului;
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații a localității Oarda (accesul la strada Arțarului, identificată cu drumul de exploatare DE 3218).

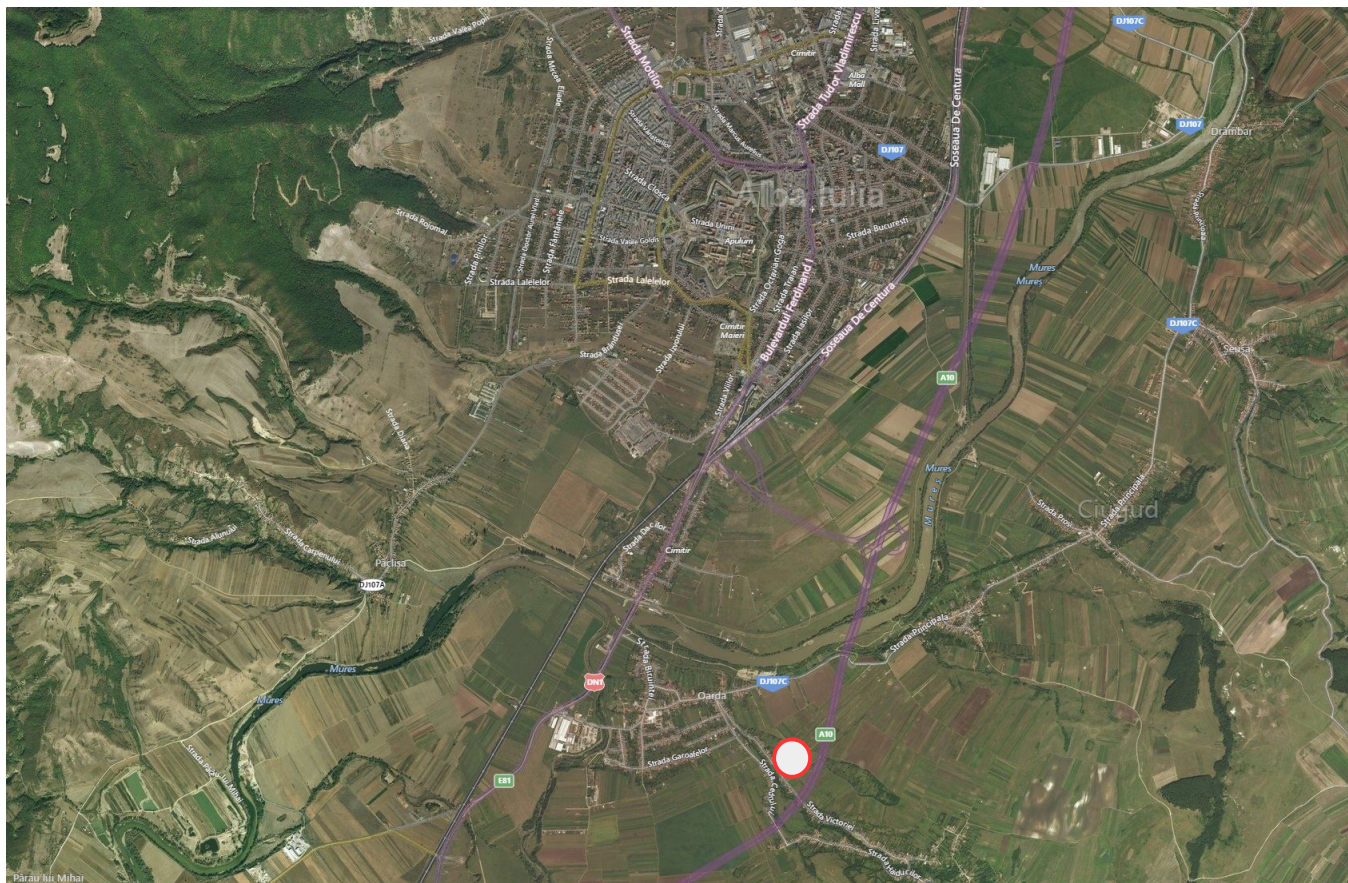
Conform P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL Alba Iulia nr. 158/2014, terenul are destinația de „zonă locuințe individuale în regim de construire de tip ardelenesc sau înșiruite și cuplate, în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional cu P, P+1E niveluri”, trupul de intravilan fiind notat cu L6A. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea.

Din punct de vedere funcțional, noile construcții se încadrează în reglementările P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia în vigoare.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Terenul are acces direct pe latura sud-estică la un drum public de importanță locală și este situat la o distanță de aproximativ 2,60 km de intersecția cu Drumul Național DN 1 și la 8 km față de sediul Primăriei Municipiului Alba Iulia, distanță măsurată pe partea carosabilă a drumului.



Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Arțarului, de pe latura sud-estică a parcelei.

Terenul are o deschidere de 15,56 m la stradă.

3.2. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Parcela are suprafața de 2755 mp și formă regulată, aproape dreptunghiulară, cu laturi de:

- 177,26 m (N-E)
- 15,56 m (N-V)
- 15,56 m (S-E)
- 176,80 m (S-V)



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

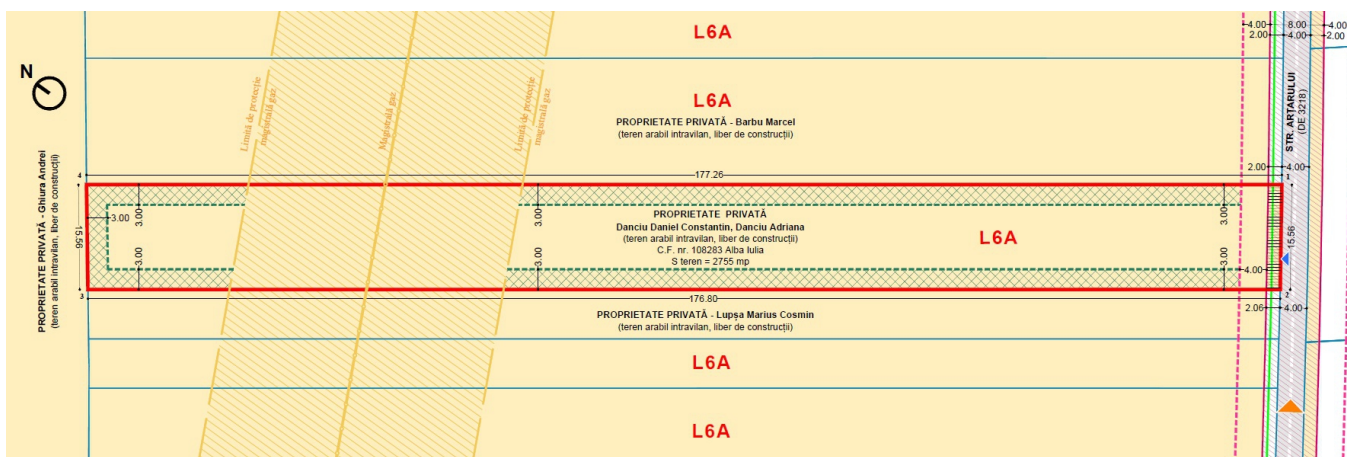
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Conform extrasului C.F. nr. 108283 Alba Iulia, nr. cad./ nr. topo. 108283, nr. parcelă 3217/10, suprafața terenului este de 2755 mp și are categoria actuală de folosință „arabil”. Terenul este proprietatea privată a soților Danciu Daniel Constantin și Danciu Adriana, care are, conform extrasului C.F. nr. 108283 Alba Iulia, următoarele înscrieri privitoare la dreptul de proprietate: întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de drept donație bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Terenul este liber de construcții.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord-est: proprietatea privată a lui Barbu Marcel (teren liber de construcții);
- la nord-vest: proprietatea privată a lui Ghiura Andrei (teren liber de construcții);
- la sud-est: domeniul public de interes local – strada Arțarului, cu un profil de 8,00 m conform PUZ aprobat prin HCL nr. 191/24.06.2011 art. 11 (stradă identificată cu drumul de exploatare DE 3218);
- la sud-vest: proprietatea privată a lui Lupșa Marius Cosmin (teren liber de construcții).



Pe terenurile din imediata vecinătate a parcelei nu există construcții.

Cea mai apropiată construcție este o locuință individuală cu regimul de înălțime P+M, ce se află la în partea de sud a terenului studiat prin PUD, la o distanță de aproximativ 30 m față de limita acestuia.

Regimul de înălțime al construcțiilor existente în zonă este de maxim D+P+M.





S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren arabil intravilan	2755	100
TOTAL	2755	100

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată are un caracter specific satelor ardelenesti, fiind relativ destructurată și dezvoltată pe un parcellar cu plan prestabilit, de-a lungul principalelor căi de circulație.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică, zona nefiind definită de nici o tipologie sau vre-un fel de specific arhitectural și cuprinde numeroase volumetrii, care variază în funcție de activitățile adăpostite.

Funcțiunile prezente în zonă se înscriu într-o paletă mixtă, regăsindu-se în arealele învecinate de la funcțiuni de locuire, până la anexe gospodărești sau hale de depozitare.

■ Destinația clădirilor

Terenul studiat este liber de construcții. Prin proiect se urmărește realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, a două anexe gospodărești (un garaj și o magazie), ce vor avea regimul de înălțime parter și împrejmuirea parcelei.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Întreaga parcelă cu suprafața de 2755 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a soților Danciu Daniel Constantin și Danciu Adriana.

Parcela se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord, est și vest, iar pe latura de sud-est este delimitată de domeniu public de interes local și anume, de strada Arțarului identificată cu drumul de exploatare DE 3218. Conform P.U.Z.-ului aprobat prin HCL nr. 191/24.06.2011 art. 11, strada Arțarului va avea un profil de 8,00 m, din care 6,00 m carosabil și două trotuare de 1,00 m. Până la solicitarea autorizației de construire se va crea o parcelă distinctă pentru dezvoltarea străzii Arțarului și se va schimba categoria de folosință din „arabil” în „drum”.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Hidrografia și hidrogeologia amplasamentului: Cel mai important curs de apă din zonă este Râul Mureș.

Apele subterane prezintă un spectru hidrodinamic mai capricios, organizându-se ca acumulări freatice, de extindere mai modestă, cantonate fiind în masa deluviilor de pantă, la contactul lor cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la sub 2,00 – 3,00 m la peste 8,00 – 10,00 m de la nivelul terenului natural actual, cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca. 0,50 – 1,50 m în perioadele cu pluviozitate accentuată.

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză.

Morfologia amplasamentului: Terenul se încadrează în zona de bază a versantului deluros adiacent stâng al Râului Mureș, a fost intens remodelat de o serie de văi locale cu regim semipermanent-torenșial, zonă care, actualmente, prin poziționarea sa altimetrică, nu este supusă riscurilor de inundabilitate.

Terenul prezintă o articulație de suprafețe cvasi-plane sub-oriizontale, cu declivitate generală spre nord-nord-vest, cu un grad bun de stabilitate generală și locală.

Seismicitatea: În conformitate cu prevederile Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, amplasamentul studiat prin PUD se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10g$ (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a aspectului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț: Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de circa 0,80m-0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat actual.

Stratul de fundare: Stratul superficial al deluviunilor de pantă cu granulometrie fină, constituite local din argile nisipoase, cafenii-gălbui la brun-ruginii sau cenușii-verzui, plastic consistente spre plastic vâtoase.

Adâncimea de fundare: Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență. Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 0,90m-1,00m de la nivelul terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/84, cu asigurarea simultană a adâncimii de fundare minima-constructivă, de cca. 0,40m-0,50m, sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol).

Capacitatea portantă: În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00$ m și adâncimea de fundare $D_f=-2,00$ m de la nivelul terenului sistematizat, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{conv.} = 320$ kPa.

Categoria geotehnică: Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

3.7. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

În prezent pe parcelă nu există construcții.

Fondul construit din vecinătate este în stare bună.

Regimul de înălțime al construcțiilor existente în zonă este de maxim D+P+M.

3.8. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- alimentare cu apă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, a două anexe gospodărești (un garaj și o magazie), ce vor avea regimul de înălțime parter și împrejmuirea parcelei.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea, notată ca planșa „U.04 - Reglementări urbanistice și echipare edilitară”, atașată documentației.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, a două anexe gospodărești (un garaj și o magazie), ce vor avea regimul de înălțime parter și împrejmuirea parcelei.

Locuința individuală (C1) și garajul (C2) vor fi amplasate paralel cu latura nord-estică a terenului, iar magazia (C3) va fi amplasată paralel cu latura sud-vestică a parcelei.

Clădirea cea mai avansată față de limitele parcelei va fi amplasată la distanța de:

- 105,76 m față de limita din nord-vest (C3);
- 0,80 m față de limita din nord-est (C2);
- 0,80 m față de limita din sud-vest (C3);



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- 4,00 m față de limita din sud-est (C2).

Garajul va fi amplasat la distanța de 22,40 m față de locuință, iar magazia, la distanța de 10,00 m.

Cea mai apropiată construcție din vecinătate este o locuință individuală cu regimul de înălțime P+M, ce se află la în partea de sud a terenului studiat prin PUD, la o distanță de aproximativ 37 m față de garaj și la 65 m față de locuința individuală propusă prin PUD.

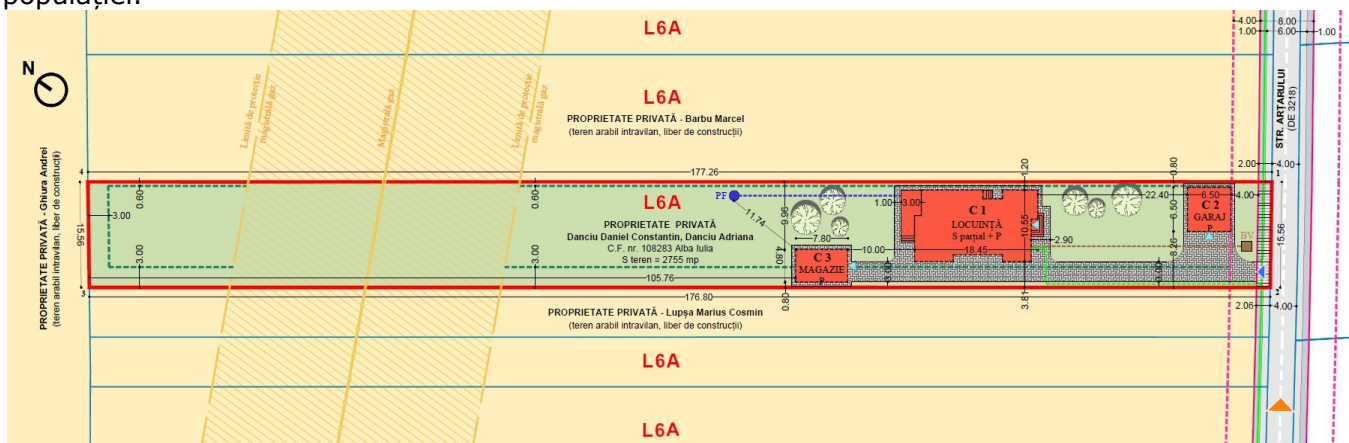
Alinierea construcțiilor față de strada Arțarului va fi la distanța de minim 4,00 m.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii și normele PSI în vigoare);
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 m.

Pe teren trece o magistrală de gaz. Culoarul de protecție și siguranță a magistralei de gaz este de 40,00 m.

Amplasarea construcțiilor propuse prin PUD în interiorul parcelei se va face respectând Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.



Prin proiect se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, cu o înălțime maximă de 6,80 m la coamă și 3,35 m la streșină. Locuința propusă va avea o amprentă la sol de 215 mp și o suprafață construită desfășurată de 260 mp.

Garajul va fi realizat din lemn, fără pereți de închidere perimetrali, va avea regimul de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5,00 m la coamă și 2,60 m la streșină. Garajul propus va avea o amprentă la sol de 45 mp. În garaj sunt amenajate două locuri de parcare.

Magazia va avea regimul de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5,00 m la coamă și 2,60 m la streșină. Magazia propusă va avea o amprentă la sol de 40 mp.

Documentația de arhitectură întocmită în paralel cu prezentul PUD cuprinde soluții pentru amplasarea și executarea celor trei construcții. Locuința și magazia vor fi realizate din zidărie de cărămidă portantă cu sâmburi și centuri de beton armat, ce descarcă pe fundații continue din beton armat. Acoperișul celor trei corpuri de arhitectură propuse prin PUD va fi de tip șarpantă, în patru ape, cu panta de 30°, iar învelitoarea va fi din țiglă ceramică.

Zidăria va fi tencuită și vopsită cu lavabilă pentru exterior, de culoare albă sau în nuanțe calde, de exemplu bej.

Accesul la viitoarele construcții se va face din strada Arțarului, pe o alee carosabilă cu lățimea de 3,00 m. De jur-împrejurul construcțiilor se va realiza un trotuar cu lățimea de 0,60 m.

Accesul principal în locuință se va face prin fațada sud-estică, accesul în magazie se va face prin fațada sud-estică, iar accesul la garaj se va face pe latura sud-vestică a construcției.



Terenul va fi împrejmuit pe toate laturile. Împrejuririle vor avea înălțimea de 2,20 m.

Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

4.3. Capacitatea, suprafața construită și suprafața desfășurată

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, a două anexe gospodărești (un garaj și o magazie), ce vor avea regimul de înălțime parter și împrejmuirea parcelei.

C 1 - Locuința individuală va avea amenajate următoarele încăperi:

- la subsol: o pivniță și un spațiu de depozitare,
- la parter: un hol, bucătăria, o cămară, două băi, spațiul tehnic, livingul, trei dormitoare și un dressing.

Înălțimea liberă a încăperilor va fi de minim 2,60 m.

Regimul de înălțime propus pentru locuință este subsol parțial + parter.

Indicatorii propuși pentru noua clădire sunt:

- S construită propusă (C1) = 215 mp
- S construită desfășurată propusă (C1) = 260 mp
- H maxim propus la streșină (C1) = 3,35 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)
- H maxim propus la coamă (C1) = 6,80 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat).

C 2 - Garajul va avea înălțimea liberă de minim 2,60 m.

Regimul de înălțime propus pentru garaj este parter.

Indicatorii propuși pentru noua construcție sunt:

- S construită propusă (C2) = S construită desfășurată propusă (C2) = 45 mp
- H maxim propus la streșină (C2) = 2,60 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)
- H maxim propus la coamă (C2) = 5,00 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat).

C 3 - Magazia va avea înălțimea liberă de minim a spațiului din interior de 2,60 m.

Regimul de înălțime propus pentru magazie este parter.

Indicatorii propuși pentru noua clădire sunt:

- S construită propusă (C3) = S construită desfășurată propusă (C3) = 40 mp
- H maxim propus la streșină (C3) = 2,60 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat)
- H maxim propus la coamă (C3) = 5,00 m (înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de cota terenului sistematizat).

S construită propusă (C1+C2+C3) = 300 mp

S construită desfășurată propusă (C1+C2+C3) = 345 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Construcțiile noi vor avea o volumetrie simplă de paralelipiped dreptunghic, cu șarpanta realizată în patru ape, cu panta de 30° și învelitoarea din țiglă ceramică.

Zidăria va fi tencuită și vopsită cu lavabilă pentru exterior, de culoare albă sau în nuanțe calde, de exemplu bej. Clădirile propuse vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane.

Distanța propusă față de construcțiile existente pe parcelele învecinate:

Cea mai apropiată construcție din vecinătate este o locuință individuală cu regimul de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Înălțime P+M, ce se află la în partea de sud a terenului studiat prin PUD, la o distanță de aproximativ 37 m față de garaj și la 65 m față de locuința individuală propusă prin PUD.

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza direct din strada Arțarului, situată adiacent parcelei pe latura de sud-est.

Pe parcelă se vor amenaja nouă locuri de parcare (în garaj).

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza direct din drumul public situat adiacent parcelei pe latura de sud-est (strada Arțarului) pe o alee carosabilă, lată de 3,00 m.

■ **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Circulația majoră în zonă se realizează prin intermediul străzii Victoriei, care se intersectează cu strada Arțarului din care are acces parcela studiată, la o distanță de aproximativ 150 m de aceasta.

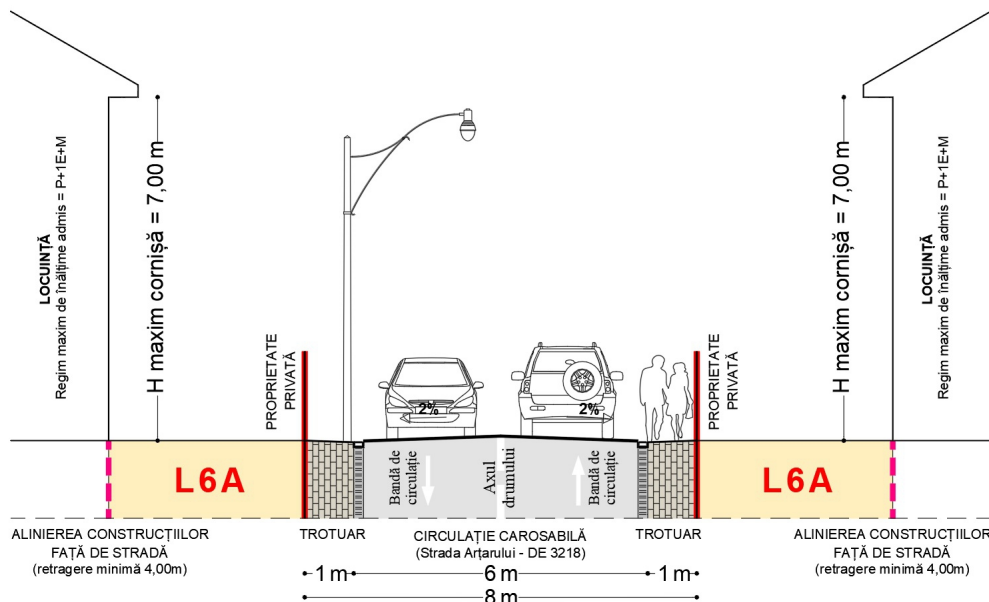
Accesele, atât cel auto cât și cel pietonal, se vor face de pe latura de sud-est a parcelei, direct din strada Arțarului. În partea de vest a parcelei va exista o zonă carosabilă și pietonală de unde se va realiza accesul la cele trei construcții. Pe parcelă se vor amenaja nouă locuri de parcare, în garaj.

■ **Profiluri transversale caracteristice**

Profilul transversal caracteristic străzii Arțarului, din care se realizează accesul pe lot este:

4.5. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este amplasat în intravilan și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. De asemenea, terenul este aproape plat, astfel, construcțiile propuse nu trebuie să se adapteze la panta terenului.



Prin propunere se va delimita o suprafață de 2118 mp de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească parcela.

■ **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)**

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unor construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând doar dintr-o locuință individuală, cu regim mic de înălțime (subsol parțial și parter) și două anexe gospodărești: un garaj și o magazie, cu regimul de înălțime parter.



Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Până la realizarea rețelilor centralizate de alimentare cu apă, gaze naturale și canalizare, construcțiile propuse prin PUD se vor alimenta cu apă potabilă dintr-un puț forat, apele uzate rezultate se vor deversa într-un bazin betonat, ecologic și vidanjabil, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul unei centrale termice, care va funcționa pe bază de combustibil solid (lemn sau pellet) sau combustibil lichid-gazos, în funcție de alegerea beneficiarului.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare ale solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu exterior destinat colectării selective a deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

■ **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Nivelul redus de complexitate al proiectului și suprafața construită propusă redusă limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, terenul va fi ocupat în procent de 76,88% de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și/sau mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească funcțiunea de locuire.

■ **Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu este cazul.

4.6. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Locuința individuală (C1) și garajul (C2) vor fi amplasate paralel cu latura nord-estică a terenului, iar magazia (C3) va fi amplasată paralel cu latura sud-vestică a parcelei.

Clădirea cea mai avansată față de limitele parcelei va fi amplasată la distanța de:

- 105,76 m față de limita din nord-vest (C3);
- 0,80 m față de limita din nord-est (C2);
- 0,80 m față de limita din sud-vest (C3);
- 4,00 m față de limita din sud-est (C2).

Garajul va fi amplasat la distanța de 22,40 m față de locuință, iar magazia, la distanța de 10,00 m.

Alinierea construcțiilor față de strada Arțarului va fi la distanța de minim 4,00 m.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii și normele PSI în vigoare);
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 m.

Pe teren trece o magistrală de gaz. Culoarul de protecție și siguranță a magistralei de gaz este de 40,00 m.

Amplasarea construcțiilor propuse prin PUD în interiorul parcelei se va face respectând Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

populației.

Prin proiect se propune realizarea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, cu o înălțime maximă de 6,80 m la coamă și 3,35 m la streșină. Locuința propusă va avea o amprentă la sol de 215 mp și o suprafață construită desfășurată de 260 mp.

Garajul va fi realizat din lemn, fără pereți de închidere perimetrali, va avea regimul de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5,00 m la coamă și 2,60 m la streșină. Garajul propus va avea o amprentă la sol de 45 mp. În garaj sunt amenajate două locuri de parcare.

Magazia va avea regimul de înălțime parter, cu o înălțime maximă de 5,00 m la coamă și 2,60 m la streșină. Magazia propusă va avea o amprentă la sol de 40 mp.

■ **Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT**

POT existent = 0%

POT maxim admis prin P.U.G. = 25%

POT propus = 10,89%

■ **Coeficientul de Utilizare a Terenurilor - CUT**

CUT existent = 0

CUT maxim admis prin P.U.G. = 0,75

CUT propus = 0,12

4.7. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren arabil intravilan	2755	100
TOTAL	2755	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	PROPOS (mp)	PROPOS (%)
Suprafață construită propusă (C1+C2+C3)	300	10.89
Suprafață de teren cedată pentru modernizarea străzii Arțarului	32	1.16
Suprafață alei pietonale și carosabile amenajate în incintă	305	11.07
Suprafață spațiu verde amenajat în incintă	2118	76.88
TOTAL	2755	100

4.8. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- alimentare cu apă.

Beneficiarul este obligat să își asigure în regim propriu accesul la rețelele edilitare care nu există în zonă. Această reglementare se aplică aici în cazul alimentării cu apă potabilă și evacuării apelor uzate, deoarece nu există adiacent terenului rețea publică de canalizare și alimentare cu apă. Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), Ordinul nr. 119/2014 privind Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

5. CONCLUZII

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă.

Beneficiarul lucrării dorește construirea unei locuințe individuale, ce va avea regimul de înălțime subsol parțial + parter, a două anexe gospodărești (un garaj și o magazie), ce vor avea regimul de înălțime parter și împrejmuirea parcelei. Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza documentația tehnică de autorizare a construcției (faza DTAC și DTOE), pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivele propuse.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

Întocmit

arh. Andrei Mărginean

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul PUD-ului a contactat personal pe toți vecinii direcți ai terenului și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit ca în perioada 28.01.2019 - 11.02.2019, să se desfășoare etapa de informare și consultare a publicului, perioadă ce s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă a fost cazul, au putut să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze problemele referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați. Discuțiile cu vecinii s-au desfășurat pe baza prezentării propunerilor din Planului Urbanistic de Detaliu „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ ȘI MAGAZIE) ȘI ÎMPREJMUIRE**”.

Localizarea vecinilor s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 3

Inițiatorul proiectului: **DANCIU DANIEL CONSTANTIN, DANCIU ADRIANA**

Vecini interesați: Barbu Marcel
Lupșa Marius Cosmin
Ghiura Andrei

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii direcți ai terenului. Vecinii au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu PUD-ul.

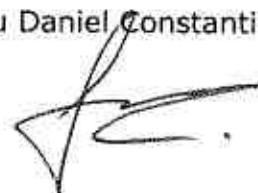
În urma informării publicului pe baza notificării persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

DATA

11.02.2019

INIȚIATOR PROIECT

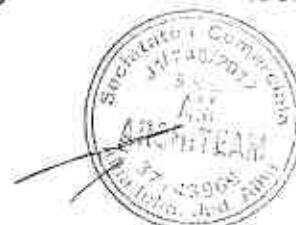
Danciu Daniel Constantin



PROIECTANT GENERAL

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

Mărginean Amalia Mihaela



7. Raport de specialitate

DANCIU DANIEL CONSTANTIN, DANCIU ADRIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ SI MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. ARTARULUI, NR. 19.**

Documentatia a fost intocmita de: SC AM ARCHITEAM SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte individuale cu inaltime propusa Sp+P, anexe gospodaresti (garaj si magazie) precum si imprejmuirea imobilului.

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: arabil – 2755 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG, UTR = L6A – zona locuinte individuale in regim de construire de tip ardelenesc sau insiruite si cuplate in logica de evolutie spre urban a tipului traditional cu P, P+1

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Artarului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform plansei de reglementari, la min. 4 m fata de drum.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. plansei de reglementari, regulament de urbanism, cod civil, pompieri

Regim de inaltime reglementat = P+1+M

POT reglementat = 25%; CUT reglementat = 0.75

POT propus = 10.89%; CUT propus = 0.12

Descrierea solutiei Se propune construirea unei locuinte individuale si anexe, avand urmatoarele caracteristici:

1) Locuinta

1. dimensiuni maxime – 18.45 x 10.55m;
2. regim de inaltime propus: Sp+P

2) Garaj

1. dimensiuni maxime – 6.50 x 6.50m;
2. regim de inaltime propus: P

3) Magazie

1. dimensiuni maxime – 7.80 x 4.80m;
2. regim de inaltime propus: P

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Artarului; se va amenaja 2 locuri de parcare in garajul propus.

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, fara conditii.

Alba Iulia, 18.02.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

