

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. 27/2018

PROIECT NR. 27/2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE

ALBA IULIA, Intravilan, Str. Soarelui, Nr.28, jud. ALBA

BENEFICIAR: LAZAR GABRIELA LILIANA

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: IANUARIE 2018

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. 27/2018

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: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. SOARELIU, Nr. 28, Jud. ALBA
- Proiect numar: **27/2018**
- Beneficiar: **LAZAR GABRIELA LILIANA**
- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **Decembrie 2018**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:
Construirea unui imobil de locuinte colective care va avea 16 apartamente pe un lot in suprafata de 1386 mp cu regim de inaltime P+3E, se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

Lotul pe care se doreste construirea imobilului cu 16 apartamente, se afla in proprietatea doamnei LAZAR GABRIELA LILIANA, conf. CF: 89260 Nr. Topo. 89260, S = 1386 mp si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Soarelui, Nr. 28.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi un imobil de locuinte colective cu 16 apartamente și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestuia în teren. Regimul de înălțime propus este P+3E.

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. Soarelui, Nr. 28.

Conform datelor preluate din PUG si CU-uri, suprafata de teren 1386 mp conf. CF se afla in intravilan in UTR ZM2 – zona mixta cu subzonele:

IS - institutii si servicii de interes local

LM2a1 - locuinte individuale

LM2a2 - locuinte colective mici cu regim max. de inaltime P+3

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. 27/2018

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren 1386 mp si este situt in zona de nord vest a mun. Alba Iulia pe strada Soarelui nr. 28, care are un profil de 7.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Retele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. Soarelui, NR. 28, Jud. ALBA

Accesul:

Se va face din str. Serenadei cu un profil stradal de 10.00 m. S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

- Terenul este libere de constructii si are o forma dreptunghiulara.
- limita proprietate nord (**Proprietate privata : Medrut Ioan, Vlad Radu Vasile si Vlad Rusalina Alina**) = 49.95 m;
- limita proprietate sud **Proprietate privata : Barna Dan Lucian, Centrul Medical Medisol**) = 48.90 m;
- limita proprietate vest (**Strada Serenadei**) = 28.04 m;
- limita proprietate est (**Proprietate privata : Piersante Savini, Centrul Medical Balneomed**) = 28.20 m.

Suprafete de teren construite/libere:

Terenul in suprafata totala de 1386 mp (CF: 89260 Nr. Topo. 89260, S = 1386 mp) este liber de constructii.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

- Zona mixta cu subzonele **IS – institutii si servicii de interes local** (comert , servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii libere (nepoluante si cu trafic mic)
 - **LM2a1– locuinte individuale–P- P+1(M)** ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
 - **LM2a2– locuinte colective–P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = servicii, locuinte colective, locuinte individuale.

Tipul de proprietate:

In zona:

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. 27/2018

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcelele studiate:

Lotul studiat apartine beneficiarului LAZAR GABRIELA LILIANA conf. CF:

LAZAR GABRIELA LILIANA, conf. CF: 89260 Nr. Topo. 89260, S = 1386 mp

S total = 1386 mp

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de lunca dezvoltata pe malul drept al raului Mures.

Amplasamentul prezinta o suprafata cu panta de la nord la sud, fara denivelari importante, stabil si rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,08$; $T_c=0.7\text{sec.}$)

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 evidentiata 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 servicii medicale, locuinte colective si locuinte individuale asezate structurat.

Echipare existenta:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea a unui imobil cu 16 apartamente avand:

- a. dimensiuni de 20.55 m x 21.30 m,
- b. regim de inaltime: P+3E

c. Infrastructura este alcatuita din fundatii izolate cu bloc de fundare din beton simplu si cuzinet din beton armat, elevatii de beton simplu cu fundatie continua la partea inferioara si centura de beton armat la partea superioara si inferioara. Suprastructura va fi din cadre cu stalp si grinzi din beton armat, plansee si scari de beton armat. La partea superioara a suprastructurii se va realiza o sarpanta de lemn ecarisat, ignifugat si antiseptizat.

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. 27/2018

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul pietonal si auto se va realiza din str. Soarelui prin intermediul Strazii Serenadei.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a constructiilor va fi considerata cota $+0.45\text{m}$ 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 :

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto in cadrul careia se vor amenaja 16 parcari. (cate o parcare pentru fiecare apartament), un loc de joaca pentru copii precum si o platforma ecologica ingropata conf.HCL 347/2014.

- - FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR ZM2 - pentru zona studiata – zona mixta.

- functiuni principale: – institutii, servicii, locuinte colective
- functiuni complementare compatibile zonei mixte, servicii.

- REGIM ALINIERE

Constructia propusa (16 apartamente) va fi amplasata in interiorul parcelei astfel:

- fata de limita de proprietate catre Nord (**Proprietate privata : Medrut Ioan, Vlad Radu Vasile si Vlad Rusalina Alina**) constructia este retrasa cu 3.00 m.
- fata de limita de proprietate catre Sud (**Proprietate privata : Barna Dan Lucian, Centrul Medical Medisol**) constructia este retrasa cu 4.43 m.
- fata de limita de proprietate catre est (**Proprietate privata : Piersante Savini, Centrul Medical Balneomed**) constructia este retrasa cu 9.70 m.
- fata de limita de proprietate catre vest (**Strada Serenadei**) constructia este retrasa cu 18.70 m.

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 este P+3E .

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia va 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.

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. 27/2018

- INDICI URBANISTICI

LOT 1 :

POT propus = 30.66 %

CUT propus = 1.22

POT max. adm. = 35%,

CUT max. adm. = 1.4

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Constructia care se va executa pe parcela studiata va respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei (conf. studiu insorire).
- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata, din care:	1386.00	100
2	Suprafata constructie propusa	425.00	30.66
2.1	Suprafata desfasurata propusa	1700.00	-
3	Suprafata loc de joaca	44.55	3.21
4	Suprafata alei si parcare in incinta	534.40	38.55
5	Zona verde	382.05	27.92
6	P.O.T. prop	-----	30.30%
7	C.U.T. prop	-----	1.21
8	P.O.T. max. adm.	-----	35.00%
9	C.U.T. max. adm.	-----	1.4

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare este un imobil de locuinte colective (16 apartamente) cu regim de inaltime P+3E.

- Constructia va fi realizata : Infrastructura este alcatuita din fundatii izolate cu bloc de fundare din beton simplu si cuzinet din beton armat, elevatii de beton simplu cu fundatie continua la partea inferioara si centura de beton armat la partea superioara si inferioara. Suprastructura va fi din cadre cu stalp si grinzi din beton armat, plansee si scari de beton armat. La partea superioara a suprastructurii se va realiza o sarpanta de lemn ecarisat, ignifugat si antiseptizat

.- 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 Illit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 27/2018

Tema de proiectare

Beneficiar: LAZAR GABRIELA LILIANA

Se doreste realizarea unui imobil de locuinte colective pe un lot in suprafata de 1386 mp. Constructia propusa va avea regim de inaltime P+3E, se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

Infrastructura este alcatuita din fundatii izolate cu bloc de fundare din beton simplu si cuzinet din beton armat, elevatii de beton simplu cu fundatie continua la partea inferioara si centura de beton armat la partea superioara si inferioara. Suprastructura va fi din cadre cu stalp si grinzi din beton armat, plansee si scari de beton armat. La partea superioara a suprastructurii se va realiza o sarpanta de lemn ecarisat, ignifugat si antiseptizat cu invelitoare tigla de beton.

De asemenea se vor realiza parcuri circulatii auto si pietonale in incinta precum si un loc de joaca pentru copii si o platforma ecologica ingropata.

Intocmit: LAZAR GABRIELA LILIANA

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

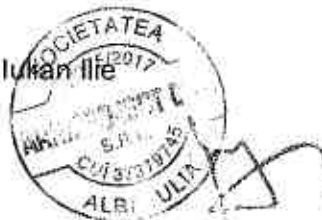
In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUD „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE ” in Alba Iulia, str. Soarelui, nr. 28, initiator LAZAR GABRIELA LILIANA si a parcurs urmatoarele etape:

-s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD-ul in perioada 23.01.2019– 27.01.2019. S-a constatat ca au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse, respectiv PIERSANTE SAVINI e „de acord sub rezerva respectarii normelor legal urbanistice aflate in vigoare la data prezentei”; BARNA DAN LUCIAN nu este de acord „deoarece constructia propusa ne afecteaza intimitatea si respectiv linistea. Prin reglementarile propuse, proiectantul a desenat un drum pe la noi prin curte (drum anulat prin sentinta). Regimul de construire este prea mare raportat la distanta fata de limita de proprietate”; VLAD RADU VASILE nu este de acord „ deoarece se construiesc o cladire prea mare in vecinatatea casei noastre in partea de rasarit; SMILING SRL e de acord cu conditia „ sa se respecte plansele 2(reglementari urbanistice) si 3 (echipare edilitara) din proiectul nr.27/2018”.

- s-au obtinut declaratiile, in urma notificarii a 6 vecini (Piersante Savini, Medrut Dumitru Sorin, Barna Dan Lucian, Smiling SRL, Balneomed Alba SRL, Vlad Radu Vasile), in perioada 28.01.2019 – 06.02.2019 , din care 2 au fost favorabile (Medrut Dumitru Dorin si Balneomed Alba SRL) iar restul de 4 nefavorabile, cu obiectiunile mentionate mai sus.

-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 23.01.2019 – 06.02.2019.

Arh. Mirea Iulian Ilie



9. Raport de specialitate

LAZAR GABRIELA LILIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. SOARELUI, NR. 928.**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unui imobil de locuinte colective care va avea **16 apartamente** pe un lot in suprafata de 1386 mp cu regim de inaltime P+3E 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 – 1386 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUZ aprobat, UTR = ZM2 subzona IS- institutii si servicii de interes local, LM2A1- locuinte individuale in regim izolat, cuplat si insiruit, LM2A2- locuinte colective in regim izolat, cuplat si insiruit

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la minim 6 m de la strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. Regulament local de urbanism, planșa de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P+3

POT reglementat = 35 %; CUT reglementat = 1.4

POT propus = 30.66 %; CUT propus = 1.22

Descrierea solutiei Se propune construirea unui imobil de locuinte colective, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 21.30 x 20.55 m;

2. regim de inaltime propus: P+3E

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. Serenadei; se va amenaja **16 locuri de parcare** in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

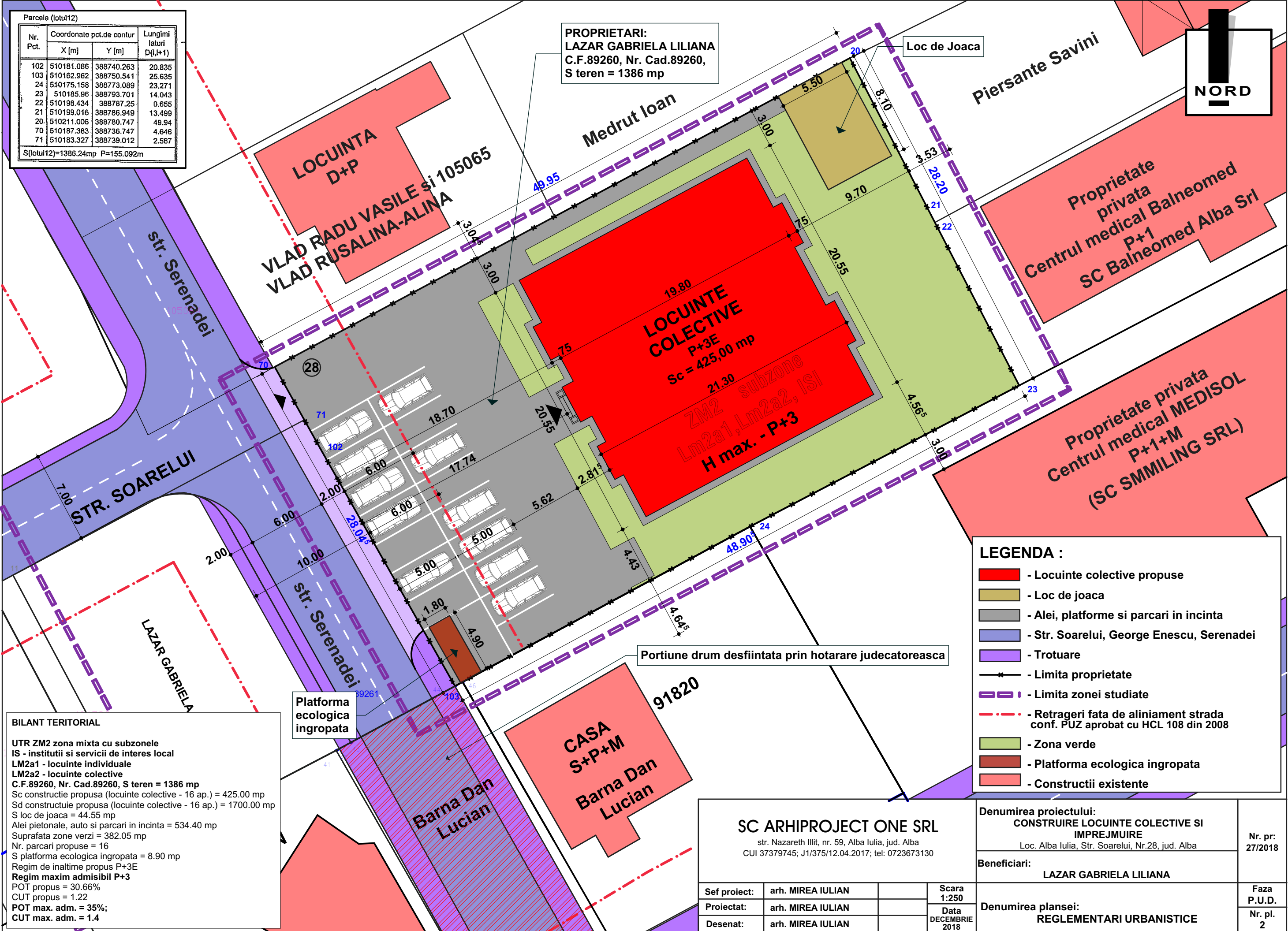
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

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, fara conditii.

Alba Iulia, 18.02.2019

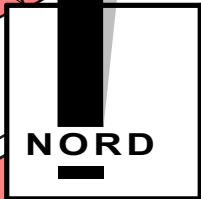
p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs



Parcela (lotul12)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
102	510181.086	388740.263	20.835
103	510162.962	388750.541	25.635
24	510175.158	388773.089	23.271
23	510185.96	388793.701	14.043
22	510198.434	388787.25	0.655
21	510199.016	388786.949	13.499
20	510211.006	388780.747	49.94
70	510187.383	388736.747	4.646
71	510183.327	388739.012	2.567
S(totul12)=1386.24mp P=155.092m			

PROPRIETARI:
LAZAR GABRIELA LILIANA
C.F.89260, Nr. Cad.89260,
S teren = 1386 mp



LEGENDA :

- Locuinte colective propuse

- Loc de joaca

- Alei, platforme si parcare in incinta

- Str. Soarelui, George Enescu, Serenadei

- Trotuare

- Limita proprietate

- Limita zonei studiate

- Retrageri fata de aliniament strada conf. PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008

- Zona verde

- Platforma ecologica ingropata

- Constructii existente

BILANT TERITORIAL

UTR ZM2 zona mixta cu subzonele
IS - institutii si servicii de interes local
LM2a1 - locuinte individuale
LM2a2 - locuinte colective
C.F.89260, Nr. Cad.89260, S teren = 1386 mp
Sc constructie propusa (locuinte colective - 16 ap.) = 425.00 mp
Sd constructiile propusa (locuinte colective - 16 ap.) = 1700.00 mp
S loc de joaca = 44.55 mp
Alei pietonale, auto si parcare in incinta = 534.40 mp
Suprafata zone verzi = 382.05 mp
Nr. parcare propuse = 16
S platforma ecologica ingropata = 8.90 mp
Regim de inaltime propus P+3E
Regim maxim admisibil P+3
POT propus = 30.66%
CUT propus = 1.22
POT max. adm. = 35%;
CUT max. adm. = 1.4

SC ARHIPROJECT ONE SRL str. Nazareth Iliit, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 0723673130				Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE Loc. Alba Iulia, Str. Soarelui, Nr.28, jud. Alba		Nr. pr: 27/2018	
				Beneficiari: LAZAR GABRIELA LILIANA			
Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN		Scara 1:250	Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE	Faza P.U.D.		
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN					Data DECEMBRIE 2018	Nr. pl. 2
Desenat:	arh. MIREA IULIAN						