

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

PROIECT NR. 53/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA IN ZONA L6B

Alba Iulia, Oarda de Sus, Str. Victoriei, Nr. 103, jud. Alba

BENEFICIARI: BELEIU MARCEL SI BELEIU ANISOARA

PROIECTANT: ARHIPROJECT ONE SRL

Data: IANUARIE 2020

Exemplar nr. **1**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:500

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA IN ZONA L6B

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, OARDA DE SUS, STR. Victoriei, NR.103, Jud. ALBA

- Proiect numar: 53/2019

- Beneficiar: BELEIU ANISOARA SI BELEIU MARCEL

- Proiectant: SC ARHIPROJECT ONE SRL

- Data elaborarii: IANUARIE 2020

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

construirea unei noi locuinte unifamiliale (regim de inaltime P+M), studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea noii locuinte familiale si se afla in proprietatea lui Beleiu Anisoara si Beleiu Marcel, CF nr. 73441, Nr. Topo. 73441, S teren = 1895 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Sus, str. Victoriei, Nr. 103.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o noua locuință pe terenul aflat în discuție și, prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus este Sp+ P+M, iar suprafața construită este de 144.85 mp.

Se vor studia accese, circulații în incintă, 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, Oarda de Sus, str. Victoriei, Nr. 103.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 1878 mp se afla in intravilan in UTR – L6B zona de locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, P+1(M) avand folosinta actuala de curti constructii, arabil si locuinta.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (1878 mp) are situare in zona de sud - est a mun. Alba Iulia cu acces din str. Victoriei care are un profil de 8.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele existente in zona:

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

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, OARDA DE SUS, STR. Victoriei, NR.103, Jud. ALBA

Accesul:

Este din str. Victoriei cu un profil stradal de 8.00 m.

S-a efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma neregulata,

- limita proprietate nord (**Barb Gheorghe**)
- limita proprietate sud(**Str. Victoriei**)
- limita proprietate vest (**Proprietate privata**)
- limita proprietate est (**Stoia Visalon**)

Suprafete de teren construite/libere:

S Construita Propusa = 144.85mp

Suprafata libera = 1733.15 mp

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona de locuinte individuale.

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte individuale

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiată:

Terenul apartine lui BELEIU ANISOARA SI BELEIU MARCEL, CF nr. 73441, Nr. Topo.

73441, S teren = 1878mp

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Oarda de Sus, str. Victoriei, Nr. 103.

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic localitatea Oarda de Sus – apartine municipiului Alba Iulia si, implicit , amplasamentul cercetat se incadreaza in extremitatea central – vestică a Podisului Secaselor (subunitate a “Depresiunii Colinare a Transilvaniei”), la contactul sau cu aria depresionara a Culoarelui Muresului care, cu cele doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de “Culoarul Orastiei” si respectiv “Culoarul Alba Iulia-Turda”, separa Podisul Secaselor de extremitatea sudica si sud-estica a multilor Metaliferi-Trascau (subunitati montane ale Apusenilor se Sud”).

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de baza a versantului deluros adiacent stang al raului Mures care a fost intens remodelat de o serie de vai locale (vai minore, unele chiar necadastrate) cu regim semipermanent-torential; zona care, actualmente, prin pozitionarea sa altimetrica, nu este supusa riscurilor de inundabilitate.

Amplasamentul obiectivului proiectat prezinta o suprafata cvasi-plana, si suborizontala (cu declivitate generala spre sud-sud-vest), cu un grad bun de stabilitate generala si locala – din punctul de vedere al potentialului de degradare prin declansarea sau reactivarea de alunecari de teren si/sau de aparitie a altor fenomene geodinamice distructive (prabusiri de teren, eroziuni intense – longitudinale si/sau transversale, spalari in suprafata exesive, inundatii etc.); evident. Eventualele lucrari de sistematizare/resistematizare verticala a amplasamentului vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuia si, in acelasi timp, sa asigure colectarea si drenajul corect/optim al apelor meteorice.

Adancimea de inghet:

Definita conform STAS 6054/1977, adancimea de inghet in zona amplasamentului este de cca 0.80 – 0.90m de la nivelul Ts/Tn actual.

Adancimea apei subterane:

In zona amplasamentului (zona de baza a versantului deluros adiacent stang al raului Mures), apele subterane prezinta un spectru hidrodinamic mai capricios organizandu-se ca acumulari freatice, de extindere mai modesta, cantonate fiind in masa deluviilor de panta, la contactul lor cu roca de baza – cvasi-impremeabila, la adancimi variabile, de la sub 2.00-3.00m la peste 8.00-10.00m de la nivelul ternului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50 – 1.50m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton si/saubeton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic au fost interceptate ape cu agresivitate general acida si/sau sulfatica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului nou-proiectat si nici zonele sale de regim de subsol/demisol (subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola contra apelor de infiltratie si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare).

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

Accidente de teren:

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

Parametrii seismici:

In conformitate cu prevederile Codului de Proiectare seismica – indicativ P 100-1/2013, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoarea de varf a acceleratiei ternului pentru proiectare – pentru cutremure avand intervalul de recurenta IMR = 225 de ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani); din punct de vedere al perioadei de control (perioadei de colt) a spectrului de raspuns, amplasamentul se caracterizeaza prin valoarea $T_c = 0.7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate structurat.

Echipare existenta:

In zona exista:

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

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea unei noi locuinte familiale avand in plan:

- a. 11.95 m x 19.70m x 4.95m x 13.10m x 7.00m x 6.60m (plansa regl. urb.)
- b. regim de inaltime: P+M
- c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul pietonal si auto se pasteaza cel actual din str. Dumbravitei.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal va fi considerata cota +0.15 si 0.45 fata de CTS-ul propus.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiata – L6A - zona locuinte.

- functiuni principale: – locuinte individuale,
 - functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

- REGIM ALINIERE

Locuinta unifamiliala este amplasata:

- fata de limita de proprietate Sud (Str. Victoriei) la diferite distante, cea mai mica fiind de 2.45m
- fata de limita de proprietate catre Vest (Proprietate Privatra) la diferite distante cea mai mica fiind de 8.62 m.
- fata de limita de proprietate catre Nord (Barb Gheorghe) la diferite distante cea mai mica fiind de 62.40m.
- fata de limita de proprietate catre Est (Stoia Visalon) la diferite distante cea mai mica fiind de 0.60 m

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

- REGIM INALTIME

La constructiile studiata – regimul de inaltime propus este P+M

- 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 bransament la reseaua existenta .

- INDICI URBANISTICI

POT exist = 3.67%, CUT existent = 0.036

POT prop = 7.71%, CUT prop = 0.154

POT max. adm. = 15%,

CUT max. adm. = 0.45

- RESTRICTII FATA DE VECINI

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

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL

nr.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
-----	------------------------	---------	---

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 53/2019

crt.			
1	Total suprafata studiata din care:	1878	100
2	Suprafata construita propusa	144.85	7.71
3	Suprafata desfasurata propusa total	290.85	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	110.30	5.87
5	Zona verde	1619.54	86.23
6	P.O.T. prop	-----	7.71
7	C.U.T. prop	-----	0.154
8	P.O.T. max. adm.	-----	15.00
9	C.U.T. max. adm.	-----	0.450

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime Sp+P+M, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

4. Raport de specialitate

BELEIU MARCEL SI BELEIU ANISOARA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA IN ZONA L6B, ALBA IULIA, STR. VICTORIEI, NR. 103**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire a unei locuinte unifamiliale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia – Oarda de Sus.

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, locuinta –1878 mp

Pentru locuinta exista autorizatie de defintare nr. 26 din 06.11.2019.

UTR= conform PUG aprobat, UTR = L6B,– subzona locuintelor rurale izolate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice.

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+1(M)

Regim de inaltime propus = Sp+P+M

POT max. admis = 15%, CUT max.admis = 0.45

POT propus = 7.71%; CUT propus = 0.154

Descrierea solutiei: Se propune construirea unei locuinte familiale, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 11.95 m x19.70 m x4.95m x13.10m x7.00m x 6.60m;

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

3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Victoriei. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: 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 12.03.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 20.03.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

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. 53/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA IN ZONA L6B

Beneficiari

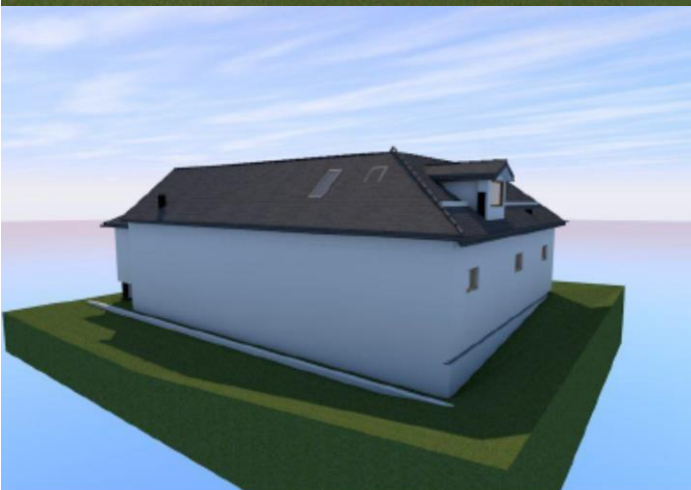
BELEIU MARCEL SI BELEIU ANISOARA

Loc. Alba Iulia, Str. Victoriei, Nr.103, jud. Alba

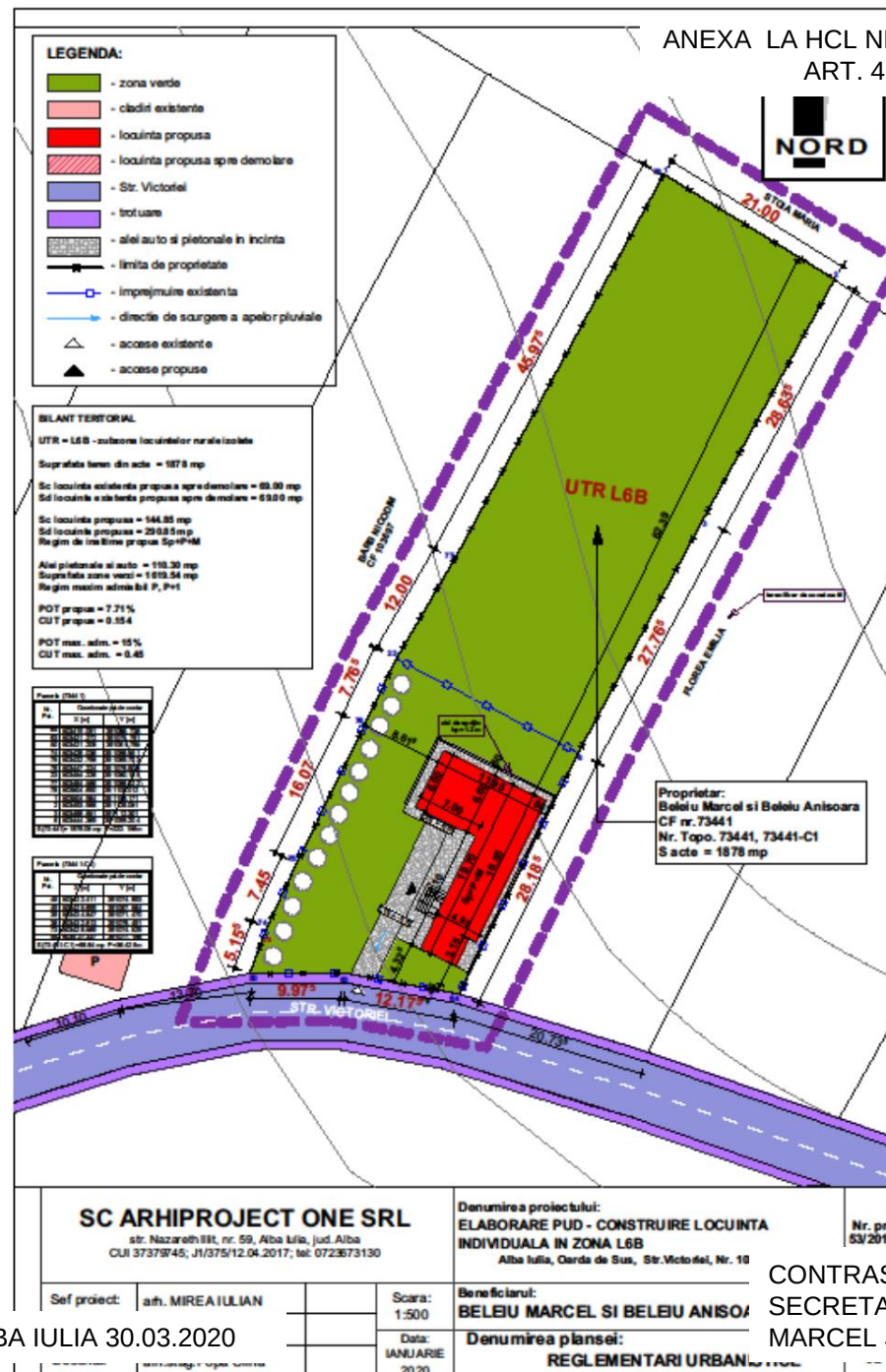
- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Stoia Maria – vecin direct latura vistica a amplasamentului studiat**
 - **Barb Nicodin Gheorghe – vecin direct latura nordica amplasamentului studiat**
 - **Florea Emilia – vecin direct estica a amplasamentului studiat**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Nu au fost semnalate obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, toti vecini fiind de acord cu reglementarile propuse**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
COSTINAS MARIUS ADRIAN



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER