

PR. NR. 4 / 2019

MEMORIU JUSTIFICATIV**1. Introducere****a. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii:

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXA
GOSPODAREASCA (MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE***mun. Alba Iulia, str. Gilau, nr.51, jud. Alba*

Beneficiari: NEGURA IOAN si NEGURA MARIANA

mun. Alba Iulia, str. Ariesului, nr.40, bl.230, ap.14, jud. Alba

Proiectantul general:

S.C. FLESchIN CONSULT S.R.L.

Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 75B

Data elaborarii documentatiei: decembrie 2019

b. Obiectul lucrarii*Solicitari ale temei program:*

1. Denumirea lucrarii:

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXA
GOSPODAREASCA (MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE**

2. Obiectul lucrarii:

Se propune realizarea unei locuinte familiale, anexa gospodareasca si imprejmuire.

3. Amplasament:

Terenul se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, str. Gilau nr.51, jud. Alba. Suprafata terenului este de 1000 mp, conform extras CF nr. 110334 si are ca vecini:

- la est - str. Domeniul public, str. Gilau
- la nord - Popa Cornel si greta, domeniu privat
- la vest - Pacurar Sorina Maria-domeniul privat particular
- la sud - Necula Gheorghe - domeniu privat particular

c. Surse documentare

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

2. Incadrarea in zona:**2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

Amplasamentul se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, str. Gilau nr.51, jud. Alba. Suprafata terenului este de 1000mp.

Reglementarile asupra terenului studiat sunt date in PUG-ul si RLU-ul aprobat, acesta facand parte din UTR-ul LA3 zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1(M) niveluri

Ridicarea topografica aferenta terenului studiat prezinta conditii favorabile pentru investitia propusa, terenul fiind relativ plat.

Retragerile fata de proprietatile vecine sunt reglementate de Codul Civil si normele pompieristice in vigoare.

Regimul de inaltime maxim admis este P+1(M), iar POT maxim = 40% si CUT maxim = 1,2mpAdc / mpAteren.

Terenul dispune de urmatoarele utilitati: alimentare cu apa, energie electrica.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu sunt documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul studiat are acces pe latura de est din str. Gilau.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul are o suprafata totala de 1000,0mp, conform extras CF 110334, o forma alungita, relativ regulata si o deschidere la strada de 9,22m, motiv pentru care s-a solicitat elaborarea PUD, si se invecineaza:

Construtiile propuse se amplaseaza astfel :

locuinta

- la est - domeniul public, str. Gilau la o distanta de 68,40m fata de strada
- la nord - Popa Cornel si Greta, domeniu privat la o distanta de 0,65m
- la vest - Pacurar Sorina Maria-domeniul privat particular la o distanta de 24,84m
- la sud - Necula Gheorghe - domeniu privat particular la o distanta de 3,02m

anexa

- la est - locuinta la o distanta de 18,83m fata de strada
- la nord - Popa Cornel si Greta, domeniu privat la o distanta de 2,01m
- la vest - Pacurar Sorina Maria-domeniul privat particular la o distanta de 1,50m
- la sud - Necula Gheorghe - domeniu privat particular la o distanta de 0,60m

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

In cadrul incintei analizate nu sunt constructii existente.

Suprafata terenului pe care se propune investitia este de 1000 mp, conform CF nr. 110334

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul face parte dintr-o subzona de locuinte individuale.

Destinatia cladirilor:

Cladirile propuse au functiunea de locuinta si anexa gospodareasca (magazie).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul studiat este integral proprietatea privata a dlui Ioan Negura si sotia Mariana Negura, conform CF nr. 110335, avand suprafata totala de 1000 mp.

Se va ceda suprafata de 18mp pentru modernizare strada.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Conditiiile geotehnice ale terenului: umpluturi antropice vechi, heterogene, normal-consolidate si, partial in zona cu regim de subsol, argile nisipoase, cafenii-galbui la cenusii, plastic consistente (spre limita inferioara a domeniului - spre plastic moi).

Adancimi de fundare: -2,80m de la cota ± 0.00 ;

Valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B=1.00m$ si adancimi de fundare $D=2.00m$): $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$.

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Pe terenul studiat nu sunt accidente de teren.

Adancimea apei subterane:

Pana la adancimea de doi metri nu apare apa.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

$a_g=0,10g$ si $T_c=0,7sec$

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.):

Fondul construit existent este alcatuit din locuinte individuale. Structura acestora este in general de zidarie portanta, fiind in stare buna, avand inaltime cuprinse intre P si P+1E.

Echiparea existenta:

Terenul dispune de alimentare cu apa, energie electrica.

4. Reglementari:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime S+P+E, avand functiunea locuinta familiala si o constructie cu functiunea de anexa gospodareasca (magazie) si realizare imprejmuire teren.

Avand in vedere functiune propusa se vor amenaja in incinta proprie locuri de parcare.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Pentru terenul studiat se propune insertia functiunii de locuire prin respectarea cadrului continut al regulamentului local.

Investitia consta in realizarea pe acest teren a unei constructii cu functiunea de locuinta familiala si o constructie cu functiunea de anexa. Regimul de inaltime al constructiei este S+P+E si respectiv P pentru anexa. La demisol sunt amenajate spatii anexe (depozitare); la parter, living, bucatarie, baie birou si la etaj doua dormitoare deservite de o baie.

Capacitati fizice: $A_c=110,0mp$; $A_d=200,0mp$

Accesul in spatiul proiectat se realizeaza din domeniul public, str. Gilau.

Se propune realizarea locuinte in cadrul incintei amplasata astfel.

Astfel, constructia nou propusa va avea urmatoarele retrageri:

- la est $-68,40$ m fata de domeniul public, str. Gilau
- la sud $-3,02$ m fata de limita de Necula Gheorghe – domeniu privat particular, tren liber de constructii
- la nord $0,60$ m fata de limita de proprietate Popa Cornel si Greta, domeniu privat
- la vest $-24,84$ m fata de limita de proprietate Pacurar Sorina Maria-domeniul privat particular

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Constructiile propuse vor avea o suprafata construita totala de $110,0mp$, iar suprafata desfasurata de $200mp$, avand regimul de inaltime S+P+E, respectiv P, iar inaltimea maxima la de $+8,70$ m si respectiv $+6,50$ m pentru anexa.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Accesul in incinta (pietonal si auto) se va realiza din str. Gilau

In incinta se va realiza o platforma pavata pentru parcare.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

In prezent, terenul studiat este liber de alte constructii;

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul in incinta (pietonal si auto) se va realiza din str. Gilau. Suprafetele carosabile si pietonale vor fi amenajate cu dale de beton pe pat de nisip, iar zonele verzi sunt si vor fi inierbate.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul studiat fiind relativ plat, nu sunt probleme deosebite in ceea ce priveste realizarea constructiei propuse.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Terenul face parte dintr-o zona rezidentiala, avand constructii existente in jur.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se vor amenaja spatii verzi, alocand o suprafata minima pentru pavaj.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul studiat are o usoara panta catre latura de est.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Prin panta naturala a terenului apele pluviale sunt conduse catre zona verde.

Regimul de construire (alinieea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Regimul de inaltime pentru locuinta propusa este S+P+E si respectiv P

Ac propusa locuinta=80,0mp, Sc/Sd anexa =30,0mp si Adpropusa locuinta =170,0mp rezultand un P.O.T.=12% din P.O.T.=40% maxim admis.

Suprafata alei , trotuare, platforma auto =270mp

Suprafata zonei verzi=602mp

Coeficientul de utilizare a terenurilor:

C.U.T. = 0,21 mpAdc/mpTeren din C.U.T. = 1,2 mpAdc/mpTeren - maxim admis.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Alimentare cu energie electrica:

- se va realiza din tabloul general existent

Alimentare cu apa

- se va realiza de la bransamentul existent

Canalizare

-Bazin vidnjabil etans

Gaze naturale:

-

Telecomunicatii:

-

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

S teren=982,0mp dupa cedare la drum, suprafata la care s-a raportat POT si CUT

Ac propusa locuinta=80,0mp, Sc/Sd anexa =30,0mp si Adpropusa locuinta =170,0mp rezultand un P.O.T.=21,0% din P.O.T.=40% maxim admis.

POT maxim 40% CUT maxim 1,20

Inscrierea

Constructia propusa respecta prevederile normative privind inscrierea minima a locuintelor studiate cat si a constructiilor invecinate, adica cel putin o ora si jumatate in timpul solstitiului de iarna, a camerelor de locuit.

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei : proprietarii.

Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-lui:

Beneficiarul va obtine autorizatia de construire conform prevederilor legale in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Obiectivul propus prin PUD, va ajuta la marirea nivelului de calitate a serviciilor din zona, dar si din intreaga localitate.



Intocmit:
arh. Stelian Fleschin



4. Raport de specialitate

NEGURA IOAN, NEGURA MARIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXA GOSPODAREASCA(MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. GILAU, NR. 51**

Documentatia a fost intocmita de: SC FLESCHEIN CONSULT SRL

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

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia – Micesti.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Terenul este amplasat in zona de protectie a magistralei de gaz si a liniilor de inalta tensiune 110kV, zona cu interdictie de construire; in zona de siguranta a magistralei de gaz(200m din ax) se poate construi cu aviz transgaz.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil-1000 m²

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:

UTR= conform PUG aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniera a terenului fata de strada – la strada Gilau modernizata.

Regim de aliniera 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+E

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 1.2

POT propus = 12.00%; CUT propus = 0.21

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

1. dimensiuni maxime de 5.55 m x13.30 m;

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

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

Se propune construirea unei anexe gospodaresti, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 6.60 m x4.10 m;

2. regim de inaltime: P;

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 Gilau. 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 s-a primit aviz nefavorabil, iar in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.04.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 22.04.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
FAMILIALA, ANEXA GOSPODAREASCA (MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE
un. Alba Iulia, str. Gilau, nr.51, jud. Alba

Pr. nr. 4/ 2019

Beneficiar

NEGURA IOAN si NEGURA MARIANA

mun. Alba Iulia, str. Ariesului, nr.40, bl.230, ap.14, jud. Alba

a) Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1) Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:
- Nu au fost organizate intalniri2) Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:
- vecinii au fost instiintati prin notificarile inmanate personal de beneficiar, prezentandu-li-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice si volumetria aferenta.
- nu au fost trimise informatii prin posta.
- este afisat panou informativ cu viitoarea investitie pe amplasament.

3) Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:

Au primit notificare urmatoarele persoane:

- 1.PACURAR SORINA MARIA - proprietara terenului invecinat pe latura de Vest**
- 2.POPA CORNEL SI GRETA - proprietarii terenului invecinat pe latura de Nord**
- 3.NECULA GHEORGHE - proprietarul terenului invecinat pe latura de Sud**

4) Numarul persoanelor care au participat la acest proces: **3(trei).****- Au fost inmanate notificari vecinilor directi, la care s-a primit raspuns favorabil prin declaratia acestora;**

b) Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

1) Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

2) Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

3) Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- Nu sunt.Intocmit:
arh. Zoltan FREUND-FLESCHIN



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER