

PROIECT NR. 1/2020

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE**

ADRESA OBIECTIV: Mun. ALBA – IULIA, Str. ROGOZULUI, Nr. 1, jud. Alba

BENEFICIARI: S.C. SENIDO S.R.L. și S.C. SENIDO PLUS S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
OPRUȚA IOAN MARIUS - ALBA IULIA, Str. N. Titulescu Nr. 1, Bl. 280, Ap. 111

FAZA P.U.D.

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuințe colective

Beneficiari: S.C. SENIDO S.R.L. și S.C. SENIDO PLUS S.R.L.

Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ OPRUȚA IOAN MARIUS - Alba Iulia

Data elaborării proiect: ianuarie 2020

1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită studierea condițiilor concrete realizării lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, Str. Rogozului, Nr. 1, Mun. Alba – Iulia, jud. Alba.

1.3. Surse de documentare:

- P.U.G. al Mun. Alba – Iulia.
- Plan Urbanistic Zonal proiectat în zonă;

2. Încadrare în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Obiectivul este amplasat, conform prevederilor PUG Alba – Iulia, în zonă de locuințe colective, de spații de servicii și comerț cu înălțimi maxime de P+4 niveluri, funcțiunea dominantă fiind de zonă rezidențială cu clădiri de tip urban – locuințe colective mici cu regim maxim de înălțime de P+4, iar funcțiunile complementare fiind dotări publice, comerț alimentar și nealimentar, servicii, parcaje și anexe gospodărești.

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Alba – Iulia, iar regimul de folosință actual este pășune. Se propune construirea unui bloc de locuințe colective, precum și amenajarea aleilor, parcajelor și a spațiilor verzi, conform prevederilor din prezentul PUD, elaborat cu respectarea ghidului privind metodologia și cadrul conținut, normativ GM 009-2000.

Nu sunt reglementări fiscale speciale în zonă.

3. Situația existentă:

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de construcții, are o suprafață totală de 600 mp, fiind situat în Mun. Alba – Iulia, Str. Rogozului, Nr. 1, jud. Alba, având regimul de folosință pășune, existând accese facile la căile de comunicație.

Parcela studiată are deschiderea la drumul de acces de 15,32 m, cu o formă aproximativ trapezoidală, învecinându-se pe latura nord-vestică cu domeniul public – drum, strada Rogozului, pe latura nord-estică cu domeniul privat – drum propus prin PUZ, iar pe celelalte două laturi cu proprietăți particulare.

Condiții geotehnice:

- Zona seismică "F" cu $K_s = 0,10$ și $T_c = 0,7$ sec
- Zona climatică: "A"
- Adâncimea de îngheț este de 0,80 m – 0,90 m
- Strat de fundare: umputuri heterogene compactate necontrolat dar având o vechime de depunere de minimum 10 ani.
- $P_{conv} = 190$ Kpa

4. Reglementări:

4.1. Propuneri:

Conform temei de proiectare, s-a solicitat construirea unui bloc de locuințe colective, în cadrul imobilului situat în Mun. Alba – Iulia, Str. Rogozului, Nr. 1. Construcția va avea regimul de înălțime P+4E, cu suprafața construită de 201,55 mp și suprafața desfășurată de 1086,08 mp, cu lungimea maximă de 18,38 m și lățimea maximă de 14,10 m, având parterul liber pe stâlpi unde se prevăd 8 parcaje auto, iar la nivelurile etaj I, etaj II, etaj III și etaj IV câte 3 apartamente pe fiecare nivel, cuprinzând în total 12 apartamente. Pe acesta parcelă s-a mai prevăzut un loc de joacă pentru copii, platformă de colectare selectivă a deșeurilor cu containere subterane și spații verzi de cel 2 mp/locuitor.

Construcția va respecta prevederile PUG, normele privind asigurarea însoirii și securitatea la incendiu.

Retragerea construcției propuse față de strada Rogozului modernizată este de minim 4,00 m, iar față de limita laterală nord-estică la strada propusa prin PUZ este de minim 4,00 m, retragerea față de limita laterală sud-vestică este de 2,00 m și retragerea față de limita posterioară este de minim 7,54 m.

Suprafață teren = 600 mp

Suprafața construită = 201,55 mp;

Suprafața desfășurată = 1086,08 mp;

Suprafață alei carosabile = 190,81 mp;

Suprafață trotuare și alei pietonale = 41,60 mp;

Zone verzi = 151,65 mp;

Număr apartamente propuse = 12;

Parcaje auto propuse = 18 locuri;

Accesele auto și accesul pietonal se realizează din strada Rogozului (situată pe latura nord-vestică a parcelei), din care se va asigura accesul auto la parcajele de la parterul blocului de locuințe (8 locuri). În incintă se vor amenaja platforme dalate pentru cele 10 parcaje exterioare supratereane și pentru accesul pietonal la construcție.

La exterior se vor folosi finisaje din tencuieli plastice și decorative cu cromatică diferită, țiglă ceramică profilată pentru învelitoare și tâmplarie din PVC cu geam termopan la închideri.

Obiectivul propus spre construire, volumetria, plastica arhitecturală și materialele de construcții folosite urmăresc o încadrare adecvată în fondul construit existent, contribuind la îmbogățirea acestuia.

Realizarea noului obiectiv se va face pe terenul existent ce nu prezintă denivelări semnificative, nefiind necesare lucrări majore de sistematizare pe verticală a terenurilor.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI propus

POT propus = 36,50%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI propus

CUT propus = 1,95

Regim de înălțime propus – P+4E

Construcția va avea gradul II de rezistență la foc.

Categoria de importanță: C – normală.

5. Concluzii:

Prin propunerile făcute se respectă prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Alba – Iulia. Soluția propusă se încadrează în planul peisagistic al zonei și în acest sens se propune aprobarea actualului P.U.D. Se va avea o grijă deosebită de către proprietari să respecte igiena zonei și să întrețină spațiile verzi.

Realizarea noului obiectiv constituie un câștig în zonă, pentru ridicarea calității fondului construit, cât și prin ridicarea plasticii arhitecturale.

Întocmit,
arh. Opruța Marius

5. Raport de specialitate

SC SENIDO SRL SI SENIDO PLUS SRL PRIN PREJBAN EMIL DORIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. ROGOZULUI, NR. 1**

Documentatia a fost intocmita de: **BIA IOAN MARIUS OPRUTA**

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

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii 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: pasune-600 m²

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:

UTR= conform PUZ aprobat, UTR = zona locuinte colective, de spatii de servicii si comert.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada – la strada Rogozului cu profil de 8m si la strada paralela cu str. Viilor propusa prin PUZ aprobat cu profil de 10m.

Regim de alinieri 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+4

Regim de inaltime propus = P+4

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 2.5

POT propus = 36.50%; CUT propus = 1.95

Descrierea solutiei: Se propune construirea unui imobil de locuinte colective, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 18.95 m x 14.10;

2. regim de inaltime: P+4;

3. numar de apartamente = 12

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 Rogozului. Parcajele asigurate sunt in numar de 18 si se vor amenaja la parterul imobilului de locuinte(8) si in incinta proprie (10).

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, 22.04.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorii P.U.D. au contactat personal pe toti vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic de detaliu, precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorii proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunicat tuturor vecinilor interesati, care, daca e cazul, pot sa isi exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati in prezenta lui Prejban Emil Dorin.

In data de 16.03.2020 cu d-nul Rus Cornel Petru, cu domiciliul în Mun. Alba – Iulia, strada Iuliu Maniu, nr. 16B, jud. Alba, in calitate de proprietar al terenului aflat in imediata vecinatate a terenului studiat.

Vecinul direct de pe latura sud-estică, d-nul Javla Ioan, a fost contactat atat telefonic cat si la domiciliul acestuia situat in Alba-Iulia, str. Viilor, nr. 106, acesta refuzând construirea unui bloc de locuințe în proximitatea parcelei pe care o deține, nedorind să își exprime dezacordul în scris în privința reglementărilor urbanistice propuse.

Dupa instiintarea vecinilor de catre d-nul Prejban Emil Dorin, referitor la initierea prezentului P.U.D., d-nul Javla Ioan s-a adresat Compartimentului Urbanism al Primariei Mun. Alba Iulia, formuland o sesizare inregistrata cu nr. 11663 din 04.02.2020, prin care isi exprima dezacordul in ce priveste construirea unui bloc de locuinte P+4E în proximitatea parcelei pe care o deține. Mentionam faptul ca la data elaborarii Planului Urbanistic Zonal – Zona Iusuri (octombrie 2007), ce sta la baza intocmirii prezentului P.U.D, beneficiara fiind Societatea Agricola de Pasunat "Maieri I" Alba Iulia, d-nul Javla Ioan detinea aceasta parcela care se invecineaza cu cea a initiatorilor proiectului (SC Senido SRL si SC Senido Plus SRL), acesta facand parte la acea vreme din aceasta asociatie, deci avea cunostinta in ce priveste reglementarile urbanistice propuse la acea vreme in P.U.Z. In acest sens, Primaria Mun. Alba Iulia, a oferit un raspuns la sesizarea d-lui Javla Ioan, inregistrat cu nr. 21369 din 24.02.2020, prin care se facea referire la reglementarile urbanistice ale P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Alba Iulia nr. 446, art. 15/20.12.2007, ce permit construirea locuintelor colective pe parcela cu nr. cad. 96533.

D-nul Javla Ioan a fost contactat telefonic ultima data pe 22.04.2020 (fapt ce reiese din imaginea de pe telefon atasata cu ora apelurilor si durata conversatiilor), acesta refuzand si de data aceasta dezacordul scriptic.

Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu.

2. Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.
3. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:
 - initiatorii proiectului: 2 persoane
 - vecini interesati: 1 persoana

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

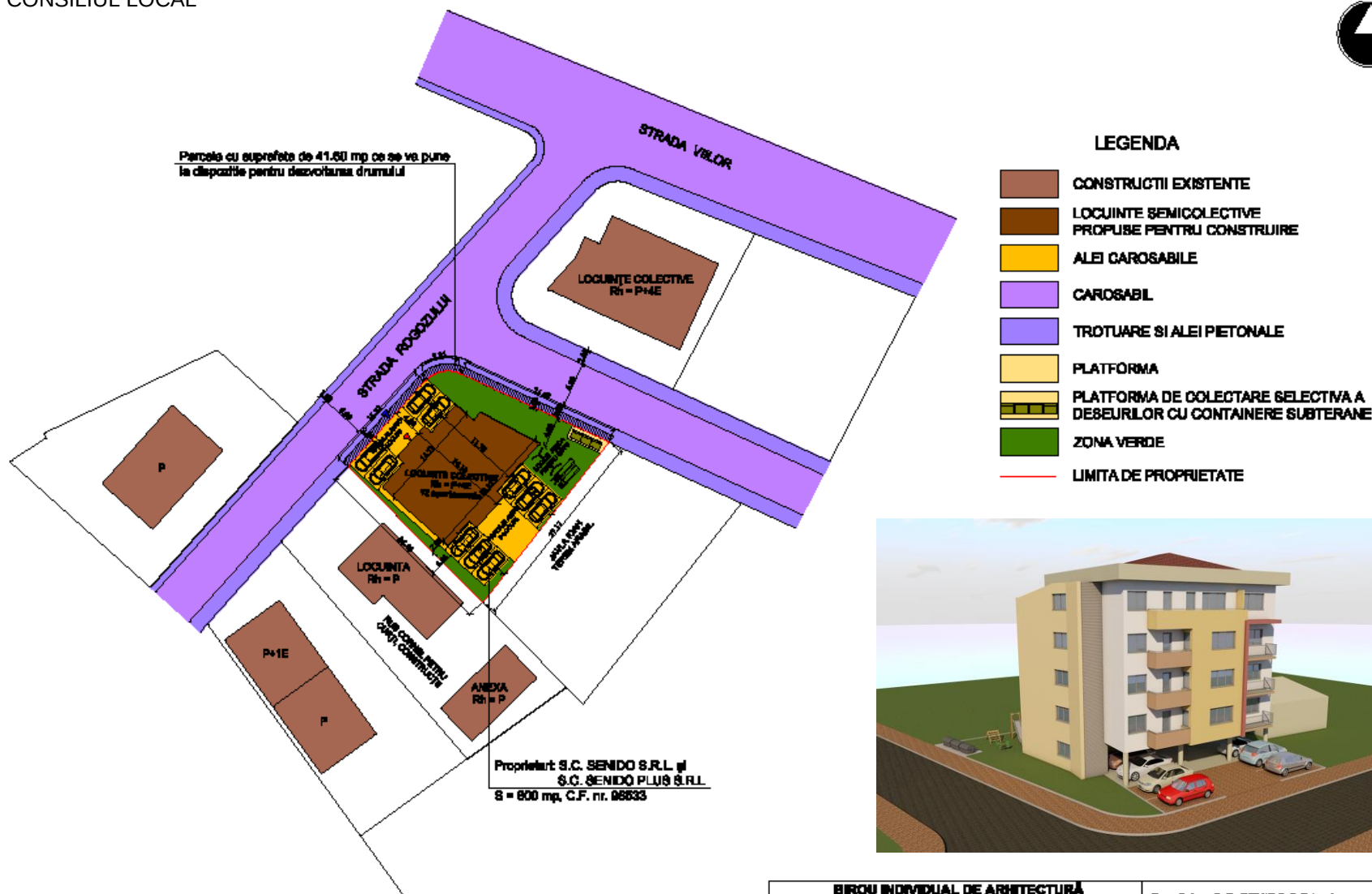
In urma informarii si consultarii populatiei, la propunerile P.U.D., vecinul direct de pe latura sud-estica nu a dorit sa isi exprime dezacordul in scris in privinta reglementarilor urbanistice propuse. Pentru cealalta proprietate invecinata, d-nul Rus Cornel petru a semnat o declaratie privind acordul pentru P.U.D.

Data: 01.04.2020

Initiatori proiect
S.C. SENIDO S.R.L. prin Prejban Emil Dorin
S.C. SENIDO PLUS S.R.L. prin Prejban Sergiu Vlad

Proiectant
arh. Opruta Marius





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
COSTINAS MARIUS ADRIAN

ALBA IULIA 30.04.2020

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ OPRUȚA IOAN - MARIUS C.I.F. 201806822				Beneficiar: S.C. SENDO S.R.L. și S.C. SENDO PLUS S.R.L.		Proiect nr. 1/2020
Alba Iulia, str. N. Titulescu nr. 1, bl. 330, sc. C, ap. 111 tel. 0721235822						
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara 1:500	Titlu proiect ALBA-IU		
ȘEF PROIECT	arh. OPRUȚA MARIUS			Titlu plan REGIUL		
PROIECTAT	arh. OPRUȚA MARIUS		Data 01.2020			
NAT	arh. OPRUȚA MARIUS					

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER