



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

PR. NR. 257/2020

PROIECT NR. 257/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

Loc. Alba Iulia, Bulevardul Horea, Nr.30, jud. Alba

BENEFICIAR: DOLHA COSMINA-DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: MAI 2020

Exemplar nr. 2



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

PR. NR. 257/2020

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 PREZENTARE PERSPECTIVE VOLUMETRICE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE**
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN, ALBA IULIA, Bulevardul Horea, Nr. 30, Jud. ALBA
- Proiect numar: **257/2020**
- Beneficiar: **DOLHA COSMINA-DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborarii: **IUNIE 2020**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

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

Construirea unor 2 imobile de locuinte colective care vor avea 11 apartamente si spatii comerciale pe un lot in suprafata de 792 mp cu regim de inaltime P+1+ M si P+1; se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT,CUT.

Terenul pe care se doreste construirea obiectivelor propuse se se afla in proprietatea familiei **DOLHA COSMINA-DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN, C.F. nr. 99986, nr. cadastral 99986**

S parcela = 792 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, bulevardul Horea, Nr. 30.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oprtunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi doua imobile pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestora în teren. Regimul de înălțime propus pentru imobile este P+1+M, P+1 iar suprafața construită pentru primul imobil este de 156.75 mp iar pentru al doilea este Sc = 135.66 mp.

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 , bulevardul Horea, Nr. 30.

Conform datelor preluate din PUG si CU-uri, suprafata de teren 792 mp conf. CF se afla in intravilan in UTR MP3 -zona mixta situata in aria protejata, adiacent zonei construite protejate situate in ZIR3.

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (792 mp) are situare in zona de centrala a mun. Alba Iulia , cu acces pietonal si auto din bulevardul Horea



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

PR. NR. 257/2020

cu profil de 20m si cu acces pietonal si auto din str. Ion Agarbiceanu care are un profil variabil de aproximativ 13 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : curti constructii, constructii de locuinte

Rețele existente in zona:

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

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, BULEVARDUL HOREA, NR.30, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul pietonal si auto se face din str. Ion Agarbiceanu cu un profil stradal de 13 m si acces pietonal si auto din Bulevardul Horea cu un profil stradal de 20 m.

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

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Pe terenul studiat exista o locuinta Sp+P+Ep cu anexa P si are o forma neregulata, S teren = 792mp (categorie de folosinta – curti constructii)

- limita proprietate nord (**TODOR ANA**)
- limita proprietate sud(**STR. ION AGARBICEANU**)
- limita proprietate vest (**MARC AURELIAN**)
- limita proprietate est (**BLD. HOREA**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata teren = 792 mp. Pe terenul studiat exista 2 constructii : Locuinta cu S= 117 mp Anexa cu S= 29 mp care sunt propuse a fi demolate.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale si colective.

Aspect structurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale si semicolective.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 257/2020

Terenul apartine FAMILIEI **DOLHA COSMINA-DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN, C.F. nr. 99986, nr. cadastral 99986, S parcela = 792 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba, bld. Horea, Nr. 30.

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:**Caracteristici geotehnice:**

D.p.d.v. geomorfologic zona perimetrului se afla pe zona de terasa superioara a râului Mures, la circa 10-15 m deasupra terasei inferioare a Mureşului. Este în general plană fără denivelări importante, totuşi având o cadere uşoară vest-est cu o panta de 3-4 grade.

Amplasamentul prezintă o suprafaţă plană, fără denivelări importante, stabil şi rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,10;Tc=0.7sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UMLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Cladirea propusa pentru demolare are un subsol partial, inglobat in aceasta, subsol care se va demola, se vor realiza umpluturi compactate, iar fundatiile noilor cladiri vor fi proiectate in consecinta pe zona respectiva.

Nu s-au evidentiat alte accidente de teren in urma cercetarilor facute la fata locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 7 m.

3.10 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.

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate structurat.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare
- Retele de telefonie si internet

4. REGLEMENTARI**4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :**

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea a doua imobile cu regim de inaltime P+1+M si P+1. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noilor imobile in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.



Primul imobil:

- a. dimensiuni de 8.25 m x 19.00 m,
- b. regim de inaltime: P+1+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.

Al doilea imobil:

- a. dimensiuni de 8.25 m x 17.30 m,
- b. regim de inaltime: P+1
- 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.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiata – MP3 – zona mixta situata in aria protejata, adiacent zonei construite protejate situate in ZIR3.

functiuni principale: – locuinte individuale si colective

- functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, si PUZ aprobat prin HCL 333/22.10.2015 mentionandu-se utilizările permise, respectiv :

- imobile cu functiuni mixte (locuire/ servicii) : P+2 (3 niveluri supraterrane/11.5 m la cornisa)
 - regim de inaltime P+2
- POT max. Adm. = 55%
CUT max. Adm. = 1.1

Amplasarea fata de aliniament :

- Imobilele se vor amplasa retrase fata de aliniament -limita de proprietate strada Ion Agarbiceanu cu **3.46 m**, si fata de aliniamentul la strada Horea cu **5.17 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Primul imobil :

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Marc Aurelian) constructia este retrasa cu **5.30 m**.
- fata de limita de propr. catre **Nord** (Todor Ana) constructia este retrasa cu **3.65 m**.

Al doilea imobil :

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Marc Aurelian) constructia este retrasa cu **23.50 m**.
- fata de limita de propr. catre **Nord** (Todor Ana) constructia este retrasa cu **3.65 m**.

Distanta dintre imobile va fi de 4.50 m.



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

Construciile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

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

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru primul imobil (P+1+M):

S construita = 156.75 mp, S desfasurata = 470.25 mp

Pentru al doilea imobil (P+1) :

S construita = 135.66 mp, S desfasurata = 271.32 mp

POT propus = 36.92 %, POT max. adm. = 55%
CUT propus = 0.93 CUT max. adm = 1.1

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate

Distanta dintre imobilele propuse si locuinta existenta de pe parcela alaturata aflata in partea de nord a parcelei studiate va fi de **4.26 m.**

Accesul :

Accesul la imobile se va face : pietonal si auto din strada Horea ; pietonal si auto din stada Ion Agarbiceanu prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2
Reglementari.

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE



Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiilor interioare în aspectul exterior. Construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, finisajelor în culori saturate, neharmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Se propune demolarea clădirii existente pentru eliberarea amplasamentului – faza I.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil se va asigura direct din strada Ion Agarbiceanu, un alt acces pietonal se va asigura din strada Horea. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice. Suprafața platformelor, aleilor auto și pietonale este de 252.00 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

Nr. parcuri propuse = 12 (8 pe amplasament și 4 se vor amenaja în apropierea obiectivului propus prin închirierea terenului aferent la o distanță maximă de 250 m față de amplasament, conf. regulament PUG zona mixta art. 9 aprobat cu HCL 158/2014)

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul studiat este plat, cu acces direct de la nivelul strazilor. Sistematizarea existentă se menține. Nu implică soluții de organizare a reliefului zonei.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Terenul studiat se află în zona protejată, zona de protecție a cetății Alba Iulia și sit arheologic categoria A, așezare civilă din preajma castrului roman (canabae) – COD LMI-A-00001.02 ; COD RAN-1026.01.02.

Se respectă reglementările impuse prin PUZ aprobat cu HCL 333 din 22.10.2015, PUZ ZONA PROTEJATA CETATEA ALBA IULIA.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

Activitățile propuse să se desfășoare pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă abilitată în domeniu. Dacă nu se poate asigura distanța minimă conf. OMS 119/2014 actualizat



pana la ferestrele camerelor de locuit, platforme se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1.50 m inaltime.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 212.09 mp din totalul terenului de 792 mp.

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.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul .

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi va fi de 212.09 mp din totalul terenului de 792.00 mp.

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.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazilor Ion Agarbiceanu si Bulevardul Horea.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala primul imobil (P+1+M):

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal- locuinta va fi considerata cota +244.70 cota absoluta 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.

Sistematizare verticala al doile imobil (P+1):

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal- locuinta va fi considerata cota +245.95 cota absoluta 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.

Sistematizarea terenului pentru cele doua obiective se va face:

Primul imobil:

cota $\pm 0.00 = 244.70$

CTS = 244.30 = -0.50 m

CTN = 244.25 = -0.55 m



Al doilea imobil:

cota $\pm 0.00 = 245.95$

CTS = $244.35 = -1.60$ m

CTN = $244.30 = -1.65$ m

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Primul imobil propus va fi construit in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **P+1+M** si **H max. 10.05m** fata de cota ± 0.00 .

Al doilea imobil propus va fi construit in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **P+1** si **H max. 8.25 m** fata de cota ± 0.00 .

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :

Amplasarea fata de aliniament :

- Imobilele se vor amplasa retrase fata de aliniament -limita de proprietate strada Ion Agarbiceanu cu **3.46 m**, si fata de aliniamentul la strada Horea cu **5.17 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Primul imobil :

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Marc Aurelian) constructia este retrasa cu **5.30 m**.
- fata de limita de propr. catre **Nord** (Todor Ana) constructia este retrasa cu **3.65 m**.

Al doilea imobil :

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Marc Aurelian) constructia este retrasa cu **23.50 m**.
- fata de limita de propr. catre **Nord** (Todor Ana) constructia este retrasa cu **3.65 m**.

Distanța dintre imobile va fi de 4.50 m.

POT existent = 18.43%, POT propus = 36.92% POT max. adm. = 55%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.33**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.93**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.1**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcțiile vor funcționa cu următoarele utilități:

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 257/2020

1. Energie electrica de la retea stradală.
2. Apa potabilă de la retea.
3. Incalzirea centralizată cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la retea existentă pe strada Ion Agarbiceanu.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	792	100
2	Suprafata construita primul imobil	156.75	19.79
3	Suprafata construita al doilea imobil	135.66	17.13
4	Suprafata construita totala rezultata	292.41	36.92
5	Suprafata desfasurata primul imobil	470.25	-
5	Suprafata desfasurata al doilea imobil	271.32	-
6	Suprafata desfasurata propusa total	741.57	-
7	Suprafata alei si platforme in incinta	252.00	32.76
8	Zona verde	212.09	25.84
9	P.O.T. prop	-----	36.92%
10	C.U.T. prop	-----	0.93
11	P.O.T. max. adm.	-----	55.00%

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt:

- construirea unor doua imobile cu functiunea de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime P+1+M si P+1, studierea aleilor, parcarilor, amplasarea locului de joaca si a platformei ecologice a ansamblului de locuinte, reglementarea aliniamentului la limita de proprietate, aliniamentelor laterale si spate si a indicatorilor urbanistici POT si CUT .

Construcțiile nou propuse vor fi realizate 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
- Respectarea reglementari PUZ Zona Centrala
- Se integreaza in functiunea si aspectul zonei, nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 257/2020

Tema de proiectare

Beneficiar: DOLHA COSMINA-DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN

Se dorește construirea unor două imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime P+1+M și P+, studiarea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fața și spatele și a POT și CUT .

Construcțiile vor fi realizate pe o structură alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie portantă din cărămidă, sarpanta din lemn, învelitoare din țiglă de beton.

De asemenea se vor realiza parcuri circulații auto și pietonale în incintă.

Intocmit: DOLHA COSMINA-DOMNICA

4. Raport de specialitate

DOLHA COSMINA-DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE**, , ALBA IULIA, BD. HOREA, NR. 30

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire a doua imobile de locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in situl arheologic de categoria A, asezare civila din preajma castrului roman(canabae) – COD LMI-A-00001.02; COD RAN – 1026.01.02

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, adiacent zonei construita protejata Alba Iulia de interes national- reglementata in baza PUZ

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, constructii de locuinte, constructii anexa – 792 m²

UTR= conform PUG aprobat, UTR = MP3 = zona mixta situata in aria protejata, adiacent zonei construite protejate situata in ZIR3, conform PUZ aprobat cu HCL 333/22.10.2015

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la bulevardul Horea

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 = pt. functiuni mixte(locuire/servicii) **P+2**(3niveluri supraterrane/11.5m la cornisa)

Regim de inaltime propus = **P +1/P+1+M**

POT max. admis = 55%, **CUT max.admis** = 1.1

POT propus = 36.92%; **CUT propus** = 0.93

Descrierea solutiei: Se propune construirea a doua imobile de locuinte colective, unul cu spatii comerciale la parter (C1) care vor avea:

C1: 1. dimensiuni maxime de 8.25 m x 17.30;

2. regim de inaltime: P+1;

3. numar de apartamente = 2

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

C2: 1. dimensiuni maxime de 8.25 m x 19.00;

2. regim de inaltime: P+1+M;

3. numar de apartamente = 9

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Se propune amenajarea unei alei de circulatie pietonala, avand profil de 1.50 din Bd. Horea. Pe terenul studiat sunt propuse un numar de 8 locuri de parcare, iar 4 locuri de parcare se vor amenaja in apropierea obiectivului prin inchirierea terenului aferent la o distanta maxima de 250m fata de amplasament, conf. Regulament PUG zona mixta art.9 aprobat cu HCL 158/2014.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor 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 12.06.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditii conform avizului comisiei de urbanism.

Alba Iulia, 23.06.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE

Beneficiari

DOLHA COSMINA-DOMNICA, DOLHA ANTON FLORIN

Loc. Alba Iulia, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 16, 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 anunturi pe panoul amplasat la adresa terenului studiat in actualul PUD;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise; -
 - **Au fost identificati un numar de 2 loturi - vecini directi care au ca si proprietari:**
- a. **Todor Ana (vecin in partea de nord est)**
 - b. **Marc Aurelian (vecin in partea de nord vest)**

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;
 - **Todor Ana – vecin direct latura nord-estica a amplasamentului studiat**
 - **Marc Aurelian – vecin direct latura nord-vestica 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;
 - **Todor Ana , Marc Aurelian, nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, ambii fiind de acord.**
 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.
- Toti vecini si-au exprimat acordul prin declarati si notificari.**



