

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

NUMAR PROIECT 174/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN
REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU
SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER**

MUN. ALBA IULIA, STR. ION LANCRANJAN NR. 19, JUD. ALBA

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECTANT : S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE : arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV

B PIESE DESENATE

- U1. PLAN INCADRARE IN ZONA 1:10000
- U2. SITUATIE EXISTENTA 1:200
- U3. REGLEMENTARI URBANISTICE 1:200
- U4. ECHIPARE EDILITARA 1:200
- U5. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR 1:200
- U6. VOLUMETRIE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF
- STUDIU GEOTEHNIC
- AVIZE SI ACORDURI

INTOCMIT,

arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

Cuprinsul memoriului justificativ:

1. <u>Introducere</u>	pg. 4
Date de recunoaștere a documentatiei	pg. 4
Obiectul lucrării	pg. 4
2. <u>Incadrare în zonă</u>	pg. 4
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate	pg. 4
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent	pg. 5
3. <u>Situatia existentă</u>	pg. 5
4. <u>Reglementări</u>	pg. 7
5. <u>Concluzii</u>	pg. 9
6. <u>Anexe</u>	pg.10

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

MEMORIU JUSTIFICATIV

1 INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea si adresa proiectului :

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER
MUNICIPIUL ALBA IULIA, STRADA ION LANCRANJAN NR.19, JUDETUL ALBA

- Beneficiar: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

- Proiectant: S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

- Colectiv de elaborare: arh. MIREA IULIAN ILIE
arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

- Data elaborarii: 04.2020

Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 2088 din 24.12.2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului, pentru stabilirea condițiilor de construire a doua locuinte semicollective in regim cuplat (in adancimea lotului) cu spatii servicii medicale la parter.

Principalul obiectiv al prezentului PUD este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară.

2 INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

- Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Amplasamentul prezentului studiu este situat in intravilanul municipiului, adiacent in partea sudica zonei centrale-cartier cetate, pe strada Ion Lancranjan nr.19.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

Conform PUG teritoriu adm. Mun. Alba Iulia nr. 716/2012 aprobat prin HCL Alba Iulia nr. 158/2014 subzona MA3 este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice si de interes general, si locuinte (cel putin 30% din ADC) sustinand importanta cailor de comunicatie.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

- Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobrate anterior:

Reglementarile stabilite prin studiile de urbanism au definit zona ca fiind:

MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

POT maxim = 40 %; CUT max = 1.2

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la strada Ion Lancranjan cu profil de 31 m.

Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – retragere 6.80 m de la aliniament la strada Ion Lancranjan

Retragerile fata de proprietatile vecine – Cod Civil si Pompieri

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face conform RLU PUG aprobat:

- Respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura strasinii;
- Distanța între fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0.60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3 m fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturată;
- Jumatate din înălțimea la cornisa a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.0 m, fata de una dintre limitele laterale ale parcelei și fata de limita posterioară a parcelei;

Cele doua locuinte vor fi amplasate astfel: una retrasa de la aliniament, cu acces direct din strada si cealalta amplasata in adancimea lotului in regim cuplat cu prima dintre ele.

Inaltimea maxima a constructiilor – P+1+M

Echiparea cu utilitati existente – energie electrica, apa, canal, gaz

Circulatii, accese, parcaje necesare – accesul se face din strada Ion Lancranjan, parcajele se vor realiza in incinta proprie; parcaje distincte pentru fiecare functiune in parte – 2 locuinte (min 1 loc parcare pentru fiecare) si parcaje pentru functiunea de servicii medicale.

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

Conform datelor extrase din:

- Extras CF Nr. 86080 Alba Iulia, terenul are Nr. cadastral 86080, Nr. topo 3694/1/3/1/1; in suprafata de 507 mp, teren imprejmuit si este proprietate privata Ciortea Dorin Simion si sotia Ciortea Viorica nascuta Pintilie.

- RIDICARE TOPOGRAFICA executata de ing. Todor Marius Decebal, certifica suprafata din Extras CF, si limitele sale cu vecinii. Terenul este liber de constructii. Suprafata pe care va fi amplasata constructia este dreapta si se prezinta stabil.

- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2088 din 24.12.2019 emis de Primaria Mun. Alba Iulia: imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

- STUDIU GEOTEHNIC nr. 1328/2020 elaborat de S.C. GEO ALBA CONSULT S.R.L., evidentiaza conditiile de fundare.

- AVIZE SI ACORDURI, exista posibilitatea dotarii obiectivului dorit cu toata echiparea edilitara (energie electrica, apa, canal, gaz, telefonie, cablu tv).

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

3 SITUATIA EXISTENTA

- Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Zona studiata este adiacenta strazii Ion Lancranjan care functioneaza drept cale de acces pentru riverani catre locuintele acestora.

Regimul de aliniere a terenului este la strada Ion Lancranjan, cu axul longitudinal perpendicular pe aceasta. Accesul auto si pietonal se face direct din strada Ion Lancranjan situata pe directia vistica a imobilului.

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafata terenului conform Extras CF si Ridicare Topografica este de 507 mp.

Pe terenul studiat nu exista constructii.

Limitele terenului si vecinatati :

- latura nordica (teren liber proprietate Neamtu Felicia Veronica), lungime = 37.97 m
- latura vistica (strada Ion Lancranjan), latime = 13.75 m
- latura estica (teren si locuinta proprietate Clopotel Marcel), latime = 13.20 m
- latura sudica (teren liber proprietate Dima Mircea Ioan), lungime = 37.83 m

- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

S construita existenta= 0 mp

S verde (neconstruita)= 507 mp

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona in curs de dezvoltare, cu aspect urbanistic necontrolat.

- Destinatia cladirilor:

Locuinte cu regim max. de inaltime S(D)+P+1E+M.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenurile aferente locuintelor sunt in proprietate privata individuala.

Terenurile aferente strazii Ion Lancranjan sunt in proprietatea publica a Consiliului Local.

Parcela pe care se va amplasa obiectivul "Construire doua locuinte semicolective in regim cuplat (in adancimea lotului) cu spatii servicii medicale la parter" este in proprietatea persoanelor fizice Ciorte Dorin Simion si a sotiei Ciorte Viorica nascuta Pintilie conform Extras CF Nr. 86080 Alba Iulia, Nr. cadastral 86080, Nr. topo 3694/1/3/1/1, fiind liber de sarcini

- Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Strat de fundare: argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa;

Adancimea minima de fundare: $D_{fmin} = -1.00 - 1.10$ m de la cota terenului natural actual;

P_{conv} (de baza) = 300 kPa

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

Zona studiata pe care se va amplasa obiectivul de investitie este sistematizata si nu prezinta accidente de teren.

- Adancimea apei subterane:

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza captiva in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, poate fi interceptata la adancimi de 6.50 – 7.00 m avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

- Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c):

Zona seismica "F" conf. prevederilor Codului P 100-1/2013: $a_g=0.10g$; $T_c=0.7$ sec.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

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

Pe terenul studiat si pe parcelele imediat invecinate (la nord si sud) nu exista constructii.

Constructiile in zona sunt locuinte cu S(D)+P+1E+M niveluri, in regim de construire izolat.

Constructiile sunt aliniate la strada Ion Lancranjan, respecta retragerea fata de aliniament, sunt intretinute si se gasesc in stare buna si foarte buna.

- Echiparea existenta:

Energie electrica, apa, canal, gaz, telefonie, cablu tv.

4 REGLEMENTARI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Stabilirea conditiilor de construire a doua locuinte semicollective in regim cuplat (in adancimea lotului) cu spatii servicii medicale la parter, cu regim de inaltime Sp+P+1E+M.

- Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Construirea a doua locuinte semicollective in regim cuplat (in adancimea lotului), retrase cu 6.80 m de la frontul stradal.

- Capacitatea, suprafata desfasurata:

Doua locuinte semicollective cuplate, fiecare pentru 4 persoane, in suprafata desfasurata totala de 438.04 mp, si spatii servicii medicale la parter pentru stomatologie si tehnica dentara cu 2 – 3 unituri in suprafata construita de 202.30 mp cu subsol tehnic in suprafata 108.02 mp.

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

Constructia propusa va fi amplasata la distanta de 15.17 m fata de cea mai apropiata constructie pe latura nordica, la 11.27 m fata de cea mai apropiata constructie pe latura estica si la 15.61 m fata de latura sudica.

Accesul pietonal si auto propus pe latura vestica a terenului se face direct din strada Ion Lancranjan in sensul accesibilitatii facile la drumul public.

Constructia va fi independenta, cu distanta de siguranta fata de cele existente, incat sa nu permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata, sa nu afecteze obiectele invecinate, astfel asigurandu-se individual cai de acces, interventie si salvare la toate cele 4 fatade ale cladirii.

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

Rezolvarea constructiei si pozitionarea in incinta nu creeaza probleme de aliniament sau obturare a vizibilitatii in zona sau fluentei circulatiei. Solutiile tehnice propuse, pun in evidenta conceptia structurala a acesteia, care din punct de vedere arhitectural utilizeaza elemente dominante orizontale, neconducand la vreun fel de agresivitate spatial volumetrica fata de vecinatati, dimpotriva consolideaza nivelul de inaltime din zona.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente:

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

Din analizele realizate in zona studiata, se constata ca sunt utilizate si apreciate fatadele de culori pastelate-deschise. In consecinta propunem ca principiu de interventie asupra constructiilor in zona, utilizarea culorii albe sau culori pastel in expresia fatadelor.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Prin realizarea proiectului de inchidere a inelului de circulatie a municipiului Alba Iulia se reabiliteaza atat circulatia carosabila cat si cea pietonala din zona.

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

Nu este cazul.

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

Nu este instituita zona protejata.

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

Nu este cazul. Valorile parametrilor se inscriu in limitele stabilite de Normele de Medicina Muncii - Ordin 983/84, corespunzator pentru fiecare zona de activitate, si Instructiunile tehnice pentru protejarea fonica a cladirii P 122 - 83.

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

Nu exista.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Spatiile verzi ingrijite din zona studiata sunt reprezentate in procent de ~80% de gradinile locuintelor din zona. Se poate constata in zona domniului public ca nu exista zone verzi de tip peisager sau cel putin plantatii ingrijite.

Prin procedeul de reabilitare al cailor de comunicatie, strazile pot avea benzi marginale pentru spatii verzi, ce delimiteaza spatiul carosabil de ce pietonal.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil.

- Profiluri transversale caracteristice:

Nu sunt necesare interventii, cladirea are asigurate accesele carosabile si pietonale.

- Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Nu sunt necesare interventii.

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

Constructia propusa va fi aliniata la strada Ion Lancranjan si retrasa fata de limita de proprietate dinspre aceasta cu 6.80 m.

1 CORP CONSTRUCTIE

- cu retrageri fata de limitele de proprietate:

0.60 m de la limita nordica de proprietate

5.04 m de la limita estica de proprietate

6.80 m de la limita vestica de proprietate

3.02 m de la limita sudica de proprietate

- cu regim de inaltime: Sp+P+1E+M

- cu inaltimea la streasina: + 8.24 m

- inaltimea maxima (H max.): +10.70 m

POTpropus = 40%

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA

PROIECT NR.: 174/2020

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER

- Coeficientul de utilizare a terenurilor:

$CUT_{propos} = 1.2$

- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Sunt asigurate toate utilitatile pentru functionarea obiectivului.

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

S teren= 507 mp

S construita existenta= 0 mp

S construita propusa= 202.30 mp

S desfasurata existenta= 0 mp

S desfasurata propusa (fara subsol tehnic, balcoane, scari neacoperite)= 606.90 mp

S desfasurata propusa= 760.91 mp

S alei auto/pietonale rezultate= 146.39 mp

S verde (neconstruita)= 158.31 mp

5 CONCLUZII

- Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Prezentul P.U.D. releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

- Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului:

Autorizarea executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Regimul de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerintelor din certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize .

6 ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 2088 din 24.12.2019;
- C.I. proprietari Ciorteza Dorin Simion si sotia Ciorteza Viorica;
- Extras CF nr. 86080 Alba Iulia;
- Studiu geotehnic nr. 1328/2020 elaborat de S.C. GEO ALBA CONSULT S.R.L.;
- Ridicare topografica executata de ing. Todor Marius Decebal;
- Avize si acorduri cerute prin certificat de urbanism;
- Document de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
- Pozele panourilor conform cu modelul prevazute in ANEXA 1 – MODEL TIP A+B, afisate in vederea informarii populatiei in loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborarii PUD;
- Notificarile tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD, dupa modelul din ANEXA 3;
- Declaratiile, in urma notificarii, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUD, dupa modelul din ANEXA 4;
- Raport de informare si consultare a publicului.

Intocmit,

arh. MIREA IULIAN ILE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

5. Raport de specialitate

CIORTEA DORIN SIMION, CIORTEA VIORICA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei P.U.D. – CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER ALBA IULIA, STR. ION LANCRANJAN, NR. 19

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru construirea a doua locuinte semicollective in regim cuplat (in adancimea lotului) cu spatii servicii medicale la parter.

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: arabil=507 m²

UTR= conform PUG aprobat, UTR = MA3= subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Ion Lancranjan

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – retragere 6.80m fata de str. Ion Lancranjan 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+1+M

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

POT propus = 40%; **CUT propus** = 1.2

Descrierea solutiei: Se propune construirea a doua locuinte semicollective in regim cuplat cu spatii servicii medicale, care vor avea:

1. dimensiuni maxime de 26.05 m x 9.60;

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

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Realizarea accesului auto si pietonal se face din strada Ion Lancranjan.

Se propune amenajarea a 6 locuri de parcare in incinta proprie, la strada.

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 12.06.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditii conform avizului comisiei de urbanism.

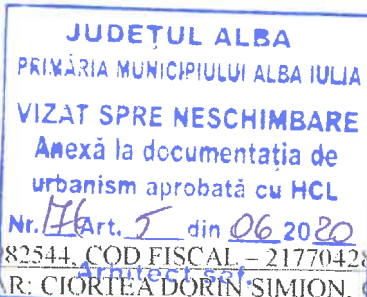
Alba Iulia, 23.06.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu





RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI pentru documentatia **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM CUPLAT (IN ADANCIMEA LOTULUI) CU SPATII SERVICII MEDICALE LA PARTER MUNICIPIUL ALBA IULIA, STRADA ION LANCRANJAN NR. 19, JUDETUL ALBA care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism

Document elaborat in conformitate cu Ordin nr 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”

si conform procedurii aprobate prin H.C.L. nr. 28/02.2011 - Regulament local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia.

- investitori: CIORTEA DORIN SIMION, si sotia CIORTEA VIORICA
telefon mobil 0758939200
- proiectant: S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
510145 Alba Iulia, strada Plevnei nr. 31, telefon mobil 0723982544

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

- s-au afișat anunturi pe panouri rezistente la intemperii amplasate de către inițiatorul documentației de urbanism in loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborarii P.U.D. pe perioada 13/04/2020 – 05/05/2020 conform cu modelul prevăzute în ANEXA 1 – MODEL TIP A+B;

- inmanare directa, respectiv transmitere prin posta electronica de notificari proprietarilor parcelor învecinate si totodata invitatie verbala de participare, dupa interes, la intalnire privind Dezbaterea publica.

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

- publicul a fost invitat sa participe, dupa interes, la Dezbaterea publica la adresa obiectivului in data de 05/05/2020 orele 10.00-12.00, unde aveau posibilitatea sa transmita direct observatii si propuneri asupra documentelor expuse/disponibile (intalnire intre initiator si proiectant cu cei interesati si cei potential afectati pentru prezentarea propunerii).

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

- s-au inmanat, respectiv transmis prin posta electronica notificari tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelor vecine pe toate laturile celei care a generat P.U.D., in 14/04/2020 dupa modelul din ANEXA 3;

- s-a afișat anuntul Intenției de elaborare pe panou rezistent la intemperii amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.D. pe perioada 13/04/2020 – 05/05/2020 conform cu modelul prevăzut în ANEXA 1 – MODEL TIP A;

- s-a afișat anuntul Consultare asupra propunerilor preliminare privind P.U.D. pe panou rezistent la intemperii amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.D. pe perioada 21/04/2020 – 05/05/2020 conform cu modelul prevăzut în ANEXA 1 – MODEL TIP B.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

Au fost notificați ca vecini:

- latura nordică NEAMTU FELICIA-VERONICA
Cugir, strada Doinei nr. 2, sc. A, ap. 18
- latura estică CLOPOTEL MARCEL
Alba Iulia, strada Ion Lancranjan nr. 15A
- latura sudică DIMA MIRCEA-IOAN
Alba Iulia, strada Lalelelor nr. 34

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces

- 3 (trei) persoane au fost notificate (vecini).

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

- s-au obținut declarațiile, în urma notificării, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D., în perioada 14/04/2020 – 24/04/2020 după modelul din ANEXA 4;
- nu au existat probleme privind obținerea declarațiilor;
- persoanele implicate nu au avut obiecțiuni la propunerile de reglementare urbanistică;
- până la data 05/05/2020 nu au fost primite sesizări, observații, comentarii.

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

- nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

- nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- nu s-au făcut observații/propuneri care să fie preluate în documentația de urbanism.

Intocmit,

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND



