



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. 263/2020

PROIECT NR. 263/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE

ALBA IULIA - Oarda, str. Victoriei, nr. 123, jud. Alba

BENEFICIARI: SULAREA IOAN si SULAREA DALIA MARIA

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: MAI 2020

Exemplar nr. 3



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. 263/2020

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



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. 263/2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE**

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, ALBA IULIA - OARDA, STR. Victoriei, NR.123, Jud. ALBA

- Proiect numar: **263/2020**

- Beneficiar: **SULAREA IOAN, SULAREA DALIA MARIA**

- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**

- Data elaborarii: **MAI 2020**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

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

Construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime D+P+M, a unei anexe gospodaresti (garaj) si realizarea imprejmuirii la strada, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea obiectivelor propuse se afla in proprietatea familiei

SULAREA IOAN, SULAREA DALIA MARIA, C.F. nr. 110870, nr. cadastral 110870

S parcela = 1797 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia - Oarda, str. Victoriei, Nr. 123.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o noua locuință si o anexa pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acestuia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este D+P+M, iar suprafata construită este de 120 mp iar pentru anexa (garaj) P, este Sc = 42 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 - Oarda, str. Victoriei, Nr.123.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 1797 mp se afla in intravilan in UTR – L6B SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (1797 mp) are situare in zona de sud-estica a mun. Alba Iulia -Oarda cu acces din str. Victoriei care are un profil variabil de aproximativ 7.00 m (segment strada neasfaltata).



Terenul studiat are categoria de folosinta : curti constructii

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 - OARDA , STR. VICTORIEI, NR.123, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str.Victoriei cu un profil stradal de 7.00 m (variabil), care nu este modernizat pe zona studiata (drum pietruit).

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

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

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

S teren liber = 1797mp (categorie de folosinta – curti constructii)

- limita proprietate nord (**HAIDUC NICOLAE**)
- limita proprietate sud(**STR. VICTORIEI**)
- limita proprietate vest (**VLAD MIHAI - CF 94501**)
- limita proprietate est (**CORSEU VASILE**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 1797 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale rurale izolate.

Aspect relativ nestructurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale si anexe aferente.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

Terenul apartine FAMILIEI **SULAREA IOAN, SULAREA DALIA MARIA, C.F. nr. 110870, nr. cadastral 110870, S parcela = 1797 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia -Oarda, str. Victorie, Nr. 123.

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.



3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de versant sudic a reliefului colinar ce flancheaza ambele maluri ale Paraului Negru ce strabate localitatea pe directia sud-est, nord-vest. Amplasamentul propus se situeaza spre baza pantei versantului sudic Dialul Gruil Caprii. Pe amplasamentul strict al constructiei proiectate terenul se prezinta in panta usoara spre drum fara denivelari importante.

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de $P_{conv} = 300kPa$.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,08;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:

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

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la nord de localitatea Oarda drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluate locale permanente (paraul Negru) sau semipermanente (torentiali).

Apa subterana sub forma de panza freatica captiva poate fi interceptata la adancimi variabile in stratele de nisipuri uniforme ecranate de stratele de argile marmoase cenusii, alburii considerate strate de baza (fundament teritar).

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.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate nestructurat.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

In zona exista:

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

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime D+P+M, a unei anexe (garaj) P si imprejmuirea terenului la strada. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noilor imobile in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Locuinta familiala va avea:

- a. dimensiuni de 9.05 m x 11.55 m (cu trei terasele acoperite),
- b. regim de inaltime: D+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.

Anexa gospodareasca (garaj) va avea:

a. dimensiuni de 7.00 m x 6.00 m,

b. regim de inaltime: P

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.

Imprejmuirea la strada propusa va avea o lungime de **72.50 m** si se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardul spre stradă va fi transparent, va avea $H_{min} = 1.50$ m si $H_{max} = 2.20$ m înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și poate fi dublat de gard viu;

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiata – L6B – subzona locuintelor rurale izolate.
functiuni principale: – locuinte individuale in regim de construire izolat, anexe gospodaresti :
bucatari de vara, grajduri pentru animale mari, patule, magazii, depozite, garaje, sere piscine.
 - functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

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

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, P + M
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- regim de inaltime P+1(M) POT max. Adm. = 15%

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **13.73 m**.
- Anexa (garaj) se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **4.00 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala :

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Vlad Mihai CF 94501) constructia este retrasa cu **1.50 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Haiduc Nicolae) constructia este retrasa cu **3.00 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Est** (Corseu Vasile) constructia este retrasa cu **38.64 m**.



Anexa gospodareasca (garaj, magazie) :

- fata de limita de proprietate catre **Est** (Coresu Vasile) constructia este retrasa cu **14.00 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Haiduc Nicolae) constructia este retrasa cu **22.37 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Vlad Mihai CF 94501) constructia este retrasa cu **38.14 m.**

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

Constructiile 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 locuinta familiala :

S construita = 120.00mp, S desfasurata = 270.00 mp

Pentru anexa gospodareasca :

S construita = 42.00mp, S desfasurata = 42.00 mp

POT propus = 9.02 %, POT max. adm. = 15%

CUT propus = 0.173, CUT max. adm = 0.45

**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
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Distanta dintre locuinta propusa si locuinta existenta de pe parcela alaturata aflata in partea



de vest a parcelei studiate va fi de **5.41 m.**

Accesul :

Accesul la locuinta si anexa garaj se va face din strada Victoriei atat pietonal cat si auto 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 funcțiunilor 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, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu există construcții existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil se va asigura separat direct din strada Victoriei. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice. Suprafața platformelor, aleilor auto și pietonale este de 251.25 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

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

Amenajarea incintei va folosi caracteristicile terenului prin crearea unui drum ascendent de acces și poziționarea locuinței pe platoul superior ce prezintă o panoramă asupra văii Oardei aflată în partea de sud după strada Victoriei.

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

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zina protejată.



4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARI

Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deseurile 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 până la ferestrele camerelor de locuit, platforme se va separa cu o împrejmuire opacă sau gard viu de cca. 1.50 m înălțime.

Suprafața spațiilor verzi va fi de 1383.75 mp din totalul terenului de 1797.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul .

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Suprafața spațiilor verzi va fi de 1383.75 mp din totalul terenului de 1797.00 mp.

Pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se păstrează profilul stradal al străzii Victoriei prezentat în partea desenată de 7.00m.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticală locuința:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal- locuința va fi considerată cota +303.40 cota absolută față 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 anexa gospodareasca (garaj):

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal- locuinta va fi considerata cota +299.50 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 conf. Tabel de mai jos:

	CTS	COTA ABSOLUTA	CTN	COTA ABSOLUTA
Locuinta	-1.80	301.60	-1.84	301.56
	-0.62 ⁵	302.775	-0.84	302.56
	-0.62 ⁵	302.775	-0.21	303.19
	-1.20	302.20	-1.14	302.26
Anexa	+0.60	300.10	+0.98	300.48
	+0.60	300.10	+1.69	301.19
	+1.50	301.00	+2.51	302.01
	+1.50	301.00	+1.78	301.28

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

Locuinta familiala propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **D+P+M si H max. 7.00m.**

Anexa gospodareasca (garaj) propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **P si H max. 2.90 m.**

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **13.73 m.**
- Anexa (garaj) se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **4.00 m.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala :

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Vlad Mihai CF 94501) constructia este retrasa cu **1.50 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Haiduc Nicolae) constructia este retrasa cu **3.00 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Est** (Corseu Vasile) constructia este retrasa cu **38.64 m.**

**Anexa gospodareasca (garaj, magazie) :**

- fata de limita de proprietate catre **Est** (Coresu Vasile) constructia este retrasa cu **14.00 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Haiduc Nicolae) constructia este retrasa cu **22.37 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Vlad Mihai CF 94501) constructia este retrasa cu **38.14 m.**

POT existent = 0.00%, POT propus = 9.02% POT max. adm. = 15%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.173**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **0.45**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, RETELE, RACORDURI)

Constructiile vor 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 existente pe strada Victoriei.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	1797	100
2	Suprafata construita locuinta propusa	120.00	6.67
3	Suprafata construita propusa anexa	42.00	2.33
4	Suprafata construita totala rezultata	162.00	9.02
5	Suprafata desfasurata locuinta	270.00	-
5	Suprafata desfasurata anexa	42.00	-
6	Suprafata desfasurata propusa total	312.00	-
7	Suprafata alei si platforme in incinta	251.25	13.97
8	Zona verde	1383.75	77.00
9	P.O.T. prop	-----	9.02%
10	C.U.T. prop	-----	0.173
11	P.O.T. max. adm.	-----	15.00%



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. 263/2020

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: construirea unei locuinte cu regim de inaltime D+P+M, a unei anexe gospodaresti (garaj) P si realizarea imprejmuirii la strada, studierea aleilor, parcarilor, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT .

- Constructiile 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
- 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. 263/2020

Tema de proiectare

Beneficiar: SULAREA IOAN

Se dorește construirea unei locuințe cu regim de înălțime D+P+M, a unei anexe gospodărești (garaj) P și realizarea împrejuririi la stradă, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, față și spate 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: SULAREA IOAN

6. Raport de specialitate

SULAREA IOAN, SULAREA DELIA MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, OARDA DE SUS, STR. VICTORIEI, NR. 123

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru construirea unei locuinte familiale, a unei anexe gospodaresti(garaj) si realizarea imprejmuirii.

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=1797 m²

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(maxim 7m la cornisa)

Regim de inaltime propus = D+P+M

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

POT propus = 9.02%; **CUT propus** = 0.173

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

1. dimensiuni maxime de 11.85 m x 10.30;

2. regim de inaltime: D+P+M

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

Se propune construirea unei anexe(garaj), care va avea:

1. dimensiuni maxime de 7.00 m x 6.00m;

2. regim de inaltime: P

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 Victoriei care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

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, fara conditii.

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- ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE

Beneficiari

SULAREA IOAN, SULAREA DALIA MARIA

Loc. Alba Iulia, Str. Gheorghe Sincai, Nr. 31, bl. 72, et. 2, ap. 8, 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 3 loturi - vecini directi care au ca si proprietari:**
 - a. **HAIDUC NICOLAE (vecin in partea de nord)**
 - b. **CORSEU VASILE (vecin in partea de est)**
 - c. **VLAD MIHAI (vecin in partea de 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;
- **HAIDUC NICOLAE – vecin direct latura nordica a amplasamentului studiat**
 - **CORSEU VASILE – vecin direct latura estica amplasamentului studiat**
 - **VLAD MIHAI – vecin direct latura 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;
 - **HAIDUC NICOLAE, CORSEU VASILE, nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, ambii fiind de acord.**
 - **VLAD MIHAI a mentionat pe notificare ca doreste ca locuinta propusa sa fie amplasata fata de limita de proprietate la 3.00 m.**
 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. Singura obiectiune a fost din partea vecinului direct Vlad Mihai care doreste ca locuinta propusa sa fie amplasata la o distanta de 3.00m fata de limita de proprietate.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Vecinul direct Vlad Mihai nu a motivat de ce doreste amplasarea locuintei propuse la 3.00 m fata de limita de proprietate.**
- Toti vecini si-au exprimat acordul sau dezacordul prin declarati si notificari.**

Intocmit
arh. Mirela Iulian Ilie



Technical drawing of a plot of land (L6B) with dimensions and annotations. The plot is green and contains several yellow circular trees. It is bordered by a red dashed line (Haiduc Nicolae) and a purple dashed line (Coreu Vasile). The plot is adjacent to a road (Str. VICTORIEI) and a river. Dimensions include 27.00, 14.00, 8.38, 8.75, 8.00, and 13.00. Annotations include 'ANEXA P = 42.00 mp max = 2.90 m', 'limita zona constructibila', and 'acces auto'.

-  - Locuința propusă și anexa
-  - Terasă acoperită propusă
-  - Construcții existente
-  - Str. Victoriei
-  - Trotuar propus
-  - Alei, platforme și parcuri în incintă
-  - Limita proprietate
-  - Limita zonei studiate
-  - Zona verde
-  - Retrageri față de aliniament existent
-  - Împrejmuire propusă
-  - Accese propuse

UTR = L68 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.

Sc locuinta propusa = 120.00 mp din care -
S terase acoperite = 39.00 mp

Sc anexa propusa = 42.00 mp
Sd anexa propusa = 42.00 mp

Sc total = 162.00 mp
Sd total = 312.00 mp
Alei pietonale si auto = 251.25 mp
Suprafata zone verzi = 1383.75 mp
Regim inaltime propus D+P+M
Regim maxim admisibil P+1(M)
Lungime imprejuruire la strada = 72.50 mp

POT propus = 9.02%
CUT propus = 0.173

POT max. adm. = 15%
CUT max. adm. = 0.45

Nr. Pst.	Coordonate puncte cote		Lungimi liniari Q(m)
	X [m]	Y [m]	
17	930349.567	931399.445	13.605
18	930346.657	931376.155	5.724
19	930346.602	931376.631	4.735
20	930346.559	931365.896	8.783
21	930347.303	931366.995	15.979
22	930350.619	931341.364	16.182
23	930352.936	931335.633	1.745
24	930354.370	931336.627	2.265
25	930359.610	931336.230	6.773
26	930366.362	931336.322	15.299
27	930368.163	931337.538	16.571
28	930378.709	931323.848	14.885
29	930377.125	931363.267	2.842

	CTS	COTA ASSOLUTA	CTN	COTA ASSOLUTA
Locuinta	-1.80	301.60	-1.84	301.56
	-0.62 ²	302.775	-0.84	302.56
	-0.62 ²	302.775	-0.21	303.19
		302.20	-1.14	302.26
		300.10	+0.98	300.48
		300.10	+1.69	301.19
		301.00	+2.51	302.01
		301.00	+1.78	301.28

ALBA IULIA 29.06.2020

[illegible]

Sef project:	art. MIREA IULIAN
Proiectat:	art. MIREA IULIAN
Desenat:	ing. I. M. IULIAN

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI SI
IMPREJMUIRE

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

Nr. pr:
263/2020

Faza	PUD
Nr. pl.	2