



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. 261/2020

PROIECT NR. 261/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE
GOSPODARESTI (GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE**
loc. ALBA IULIA, str. APUSENI, nr. 45A, jud. Alba

BENEFICIARI: BOCA IOANA-ADRIAN si BOCA FLORIN-IOAN

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

Data: IUNIE 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. 261/2020

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: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:500
- 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE**

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. APUSENI, NR.45A, Jud. ALBA

- Proiect numar: **261/2020**

- Beneficiar: **BOCA IOANA-ADRIANA SI BOCA FLORIN-IOAN**

- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**

- Data elaborarii: **Iunie 2020**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

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

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

Terenul pe care se doreste construirea noii locuinte familiale se afla in proprietatea familiei **BOCA IOANA-ADRIAN si BOCA FLORIN-IOAN, C.F. nr. 112385, nr. cadastral 112385, S parcela = 1569mp**, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Apuseni, Nr. 45A.

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 155mp iar pentru anexa (garaj) este P, Sc = 27 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, str. Apuseni, Nr.45A.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 1569 mp se afla in intravilan in UTR – L3A *zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat* avand folosinta actuala de teren arabil.

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (1569 mp) are situare in zona de nord-vestica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Apuseni care are un profil de 7.00 m.



Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

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 , STR. Apuseni, NR.45A, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

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

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 = 1569mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate nord (**RUS CRISTIAN**)
- limita proprietate sud(**VARGA CORNEL**)
- limita proprietate vest (**STANGACIU ADINA RODICA**)
- limita proprietate est (**STR. APUSENI**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 1569 mp

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale.

Aspect relativ structurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiata:

Terenul apartine FAMILIEI BOCA IOANA-ADRIANA, BOCA FLORIN-IOAN CF nr. 112385, Nr. Topo. 112385, S teren = 1569 mp

si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Apuseni, Nr. 45A.

Folosinta actuala a terenului: arabil.



3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul propus se incadreaza in zona de terasa superioara, bine individualizata cu dezvoltare larga pe malul drept al raului Mures si se continua spre vest cu zona de racord cu pantele reliefului colinar.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constata ca acesta se prezinta plan fara denivelari importante folosit actual drept arator. Terenul este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Zona seismică conf. norm. P 100-1/2013, $a_g=0,10$; $T_c=0.7$ sec.

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:

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 6.50-7.00m avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

In zona de versanta apa subterana cantonata la contactul depozitelor deluviale cu fundamentul de suprafata tertier alimentata din apele de infiltratii poate fi interceptata la adancimi variabile in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertier cu debite nesatisfacatoare.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P 100-1/2013 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 structurat.

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 individuale cu regim de inaltime S+P+M, a unei anexe (garaj, magazie) 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 7.90 m x 22.00 m (cu doua 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 5.80 m x 4.50 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 **11.88 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 – L3A – locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat
- functiuni principale: – locuinte individuale,
 - 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 si semicolective in regim de construire izolat cu P, P + 1 + M
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- regim de inaltime P+1(M) POT max. Adm. = 40%

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **10.90 m**.
- Anexa (garaj) se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **36.30 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala :



- fata de limita de proprietate catre **Est** (Str. Apuseni) constructia este retrasa cu **10.90 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Rus Cristian) constructia este retrasa cu **0.70 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (proprietate privata CF Stangaciu Adina Rodica) constructia este retrasa cu **101.14 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (Varga Cornel) constructia este retrasa cu **3.04 m**

Anexa gospodareasca (garaj, magazie) :

- fata de limita de proprietate catre **Est** (Str. Apuseni) constructia este retrasa cu **36.30m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Rus Cristian) constructia este retrasa cu **0.70 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Stangaciu Adina Rodica) constructia este retrasa cu **92.34 m.**
- Fata de limita de proprietate catre **Sud** (Varga Cornel) constructia este retrasa cu **6.67 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 = 155.00mp, S desfasurata = 345.00 mp

Pentru anexa gospodareasca :

S construita = 27.00mp, S desfasurata = 27.00 mp

POT propus = 20 %, POT max. adm. = 40%
CUT propus = 0.30, CUT max. adm = 1.2

**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 nord a parcelei studiate va fi de 3.90 m.

Accesul :

Accesul la locuinta si anexa garaj se va face din strada Apuseni 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

Constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu exista constructii existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura separat direct din strada Apuseni. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 192.20 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

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

Cadrul natural nu prezinta o valoare insemnata fiind aproximativ plat. Amenajarea in incinta a aleelor (auto si pietonale), amplasarea locuintei si anexelor se va face in asa fel incat sa ofere



o drenare optima pt. scurgerea apelor pluviale.

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

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zina protejata.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARI

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura distanta minima 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 1232.00 mp din totalul terenului de 1569.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

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.

4.11 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 1232.00 mp din totalul terenului de 1569.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

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 strazii apuseni prezentat in partea desenata de 7.00m.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuinta:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal- locuinta variaza fata de CTS-ul propus si va fi intre +0.70, +0.45.



- 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, magazie):

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal - anexa fata de CTS-ul propus si va fi $+0.20$
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

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. 3.25m.**

- **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :**

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **10.90 m.**
- Anexa (garaj) se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **36.30 m.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala :

- fata de limita de proprietate catre **Est** (Str. Apuseni) constructia este retrasa cu **10.90 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Rus Cristian) constructia este retrasa cu **0.70 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Stangaciu Adina Rodica) constructia este retrasa cu **101.14 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (Varga Cornel) constructia este retrasa cu **3.04 m**

Anexa gospodareasca (garaj) :

- fata de limita de proprietate catre **Est** (Str. Apuseni) constructia este retrasa cu **36.30 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Rus Cristian) constructia este retrasa cu **0.70 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (Stangaciu Adina Rodica) constructia este retrasa cu **92.34 m.**
- Fata de limita de proprietate catre **Sud** (Varga Cornel) constructia este retrasa cu **6.67 m.**

POT existent = 0.00%, POT propus = 20% POT max. adm. = 40%

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 = 0.30

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1.2.

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, REȚELE, RACORDURI)

**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. 261/2020

Construcțiile vor funcționa cu următoarele utilități:

1. Energie electrică de la rețeaua strădală.
2. Apa potabilă de la rețea.
3. Încalzirea centralizată cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la rețeaua existentă pe strada Victoriei.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafața studiată din care:	1569	100
2	Suprafața construită locuință propusă	155.00	9.88
3	Suprafața construită propusă anexă	27.00	1.72
4	Suprafața construită totală rezultată	182.00	11.60
5	Suprafața desfasurată locuință	345.00	-
6	Suprafața desfasurată propusă total	372.00	-
7	Suprafața alei și platforme în incintă	192.20	12.25
8	Zona verde	1232.00	78.52
9	P.O.T. prop	-----	20%
10	C.U.T. prop	-----	0.30
11	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este construirea unei locuințe cu regim de înălțime S+P+M, a unor anexe gospodărești (garaj, magazie) cu regim de înălțime P și realizarea împrejuririi la stradă precum și studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fața și spatele și a POT și CUT.

- Construcțiile nou propuse vor fi realizate pe o structură alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie portantă din cărămidă, șarpanta din lemn, învelișuri din țiglă de beton.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incintă
- 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. 261/2020

Tema de proiectare

Beneficiar: BOCA IOANA - ADRIANA SI BOCA FLORIN - IOAN

Se doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime D+P+M, a unor anexe gospodaresti (garaj si magazie in regim de inaltime P) si realizarea imprejmuirii la strada, studierea aleilor, parcar, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructiile 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.

De asemenea se vor realiza parcar, circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit:

BOCA IOANA – ADRIANA
BOCA FLORIN - IOAN

3. Raport de specialitate

BOCA IOANA ADRIAN SI BOCA FLORIN IOAN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. APUSENI, NR. 45A**

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 cu anexe gospodaresti(garaj si magazie).

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 –1569 m²

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

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Apuseni.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice aferente PUD.

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 = D+P+M

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

POT propus = 20.00%; CUT propus = 0.30

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

1. dimensiuni maximale de 22.40 m x 7.90 m

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

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

Se propune construirea unei anexe, care va avea:

1. dimensiuni maximale de 5.80 m x 4.50 m

2. regim de inaltime: P;

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesele auto și pietonal în incintă se va realiza din strada Apuseni. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice.

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 14.07.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 22.07.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth III, 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. 261/2020

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI
(GARAJ, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE

Beneficiari

BOCA IOANA-ADRIANA SI BOCA FLORIN -IOAN

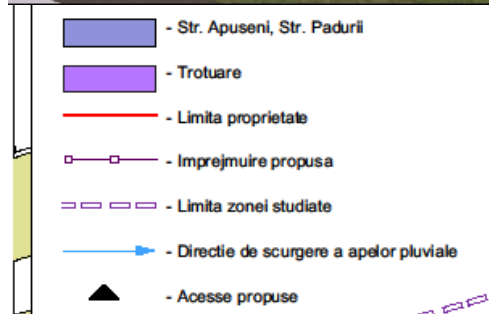
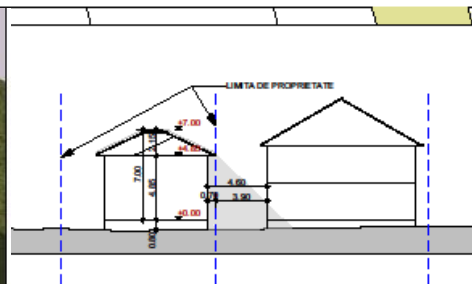
Loc. Zlatna, Str. Avram Iancu, Nr. 12, jud. Alba

- 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 anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **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;
 - **Rus Cristian – vecin direct latura nordica a amplasamentului studiat**
 - **Stangaciu Adina Rodica – vecin direct latura vestica a amplasamentului studiat**
 - **Varga Cornel – vecin direct latura sudica a 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;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 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.
 - **Nu sunt.**
- Toti vecini si-au exprimat acordul in forma legalizata prin declarati si notificari.**



Intocmit
arh. Mireia Iulian Ilie





Beneficiar: Boca Ioana-Adriana,
Boca Florin-Ioan
CF 112385, topo/cad. 112385, parcela 785/30/1
S = 1569 mp

LOT 1		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
76	512126.409	387785.499
75	512137.805	387782.150
71	512159.450	438866.076
24	512174.862	387908.467
25	512164.107	387913.912
90	512158.005	387892.709
89	512154.333	387881.014
84	512148.905	387892.119
Suprafata = 1569.327 mp.		

BILANT TERITORIAL

UTR = L3A - zona de locuinte individuale si semicolective
in regim de construire insruit, cuplat si izolat

Suprafata teren din acte = 1569 mp

Sc locuinta propusa = 155.00 mp din care -
S terase acoperite = 25.00 mp
Sd locuinta propusa = 345.00 mp

Sc anexa propusa = 27.00 mp
Sd anexa propusa = 27.00 mp

Sc total = 182.00 mp
Sd total = 372.00 mp

Alei pietonale si auto = 192.20 mp
Suprafata zone verzi = 1232.00 mp

Regim inaltime propus D+P+M
Regim maxim admisibil P+1(M)

Lungime imprejmuire la strada = 11.88 m
Hmax = +4.85m

Hmax = +7.00m
POT propus = 20%

CUT propus = 0.30
POT max. adm. = 40%

CUT max. adm. = 1.2

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 28.07.2020

 SC ARHIMAR PROIECT SRL str. Neamtu nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba CUI 32089216, J 44042/08.09.2015, tel. 072367313			Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARA, MAGAZIE) SI IMPREJMUIRE mun. Alba Iulia, str. Apuseni, nr. 45A		Nr. pr: 261/2020
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN		Scara 1:500, 1:350	Beneficiar: BOCA IOAI		
Proiectat: arh. MIREA IULIAN			Denumire PRGLEM		
Desenat: arh. stag. Popa Crina		Data Iunie 2020	CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL MARCEL JELER		