

PROIECT NR. 12/2020

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ,
ANEXE GOSPODĂREȘTI (MAGAZIE, FILIGORIE)
ȘI ÎMPREJMUIRE**

ADRESA OBIECTIV: ALBA-IULIA, Str. Valea Argintului, Nr. 28, Jud. ALBA

BENEFICIARI: LOBONȚ ADRIAN COSMIN

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

FAZA P.U.D.

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Plan Urbanistic de Detaliu – Construire locuință unifamilială, anexe gospodărești (magazie, filigorie) și împrejmuire

Beneficiari: LOBONȚ ADRIAN COSMIN

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

Data elaborării proiect: iunie 2020

1.2. Obiectul lucrării:

Prin tema program se solicită studierea condițiilor concrete realizării lucrării: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (MAGAZIE, FILIGORIE) ȘI ÎMPREJMUIRE, Mun. Alba – Iulia, Str. Valea Argintului, Nr. 28, Jud. Alba

1.3. Surse de documentare:

- P.U.G. al Mun. Alba – Iulia.
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;

2. Încadrare în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Obiectivul este amplasat, conform prevederilor PUG al Mun. Alba – Iulia, în zonă de locuinte individuale si semicolective in regim insiruit, cuplat sau izolat (UTR – L3A).

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Alba – Iulia, iar regimul de folosință actual este arabil. În prezent, accesul se realizează din strada Valea Argintului, situat pe latura sudică a parcelei. Se propune realizarea unor construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regimul de înălțime D+P+M, anexe gospodaresti (magazie și filigorie) cu regimul de înălțime P, împrejmuirea proprietății, precum și amenajarea aleilor interioare și a spațiilor verzi, conform prevederilor din prezentul PUD, elaborat

cu respectarea ghidului privind metodologia și cadrul conținut, normativ GM 009-2000.

Nu sunt reglementări fiscale speciale în zonă.

3. Situația existentă:

Imobilul asupra căruia urmează să se realizeze obiectivele are o suprafață a parcelei de 525 mp, fiind situat în Mun. Alba – Iulia, Str. Valea Argintului, Nr. 28, jud. Alba, având regimul de folosință arabil intravilan, existând un acces facil la căile de comunicație.

Parcela studiată are o formă aproximativ trapezoidală, învecinându-se pe latura nordică cu o proprietate particulară, pe latura vestică cu strada Valea Frumoasei, pe latura estică cu strada Bronzului, iar pe latura sudică cu domeniul public – strada Valea Argintului.

Condiții geotehnice:

- Zona seismică "F" cu $K_s = 0,10$ și $T_c = 0,7$ sec
- Zona climatică: "A"
- Adâncimea de îngheț este de 0,80 m – 0,90 m
- Strat de fundare: argile prăfoase și argile nisipoase, cu venule de carbonat, cafenii-gălbui la brun-ruginii, plastic consistente spre plastic vârtoase.
- $P_{conv} = 320$ Kpa

4. Reglementări:

4.1. Propuneri:

Conform temei de proiectare, s-a solicitat realizarea unor construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regimul de înălțime D+P+M, anexe gospodărești (magazie și filigorie) cu regimul de înălțime P, în incinta imobilului situat în Mun. Alba – Iulia, Str. Valea Argintului, Nr. 28, Jud. Alba și împrejmuirea proprietății.

Locuința va cuprinde următoarele funcțiuni:

- la demisol: garaj, hol, magazie, pivnita;
- la parter: hol + casa scarii, dormitor, living + bucatarie, baie, spatiu tehnic;
- la mansarda: hol, 3 dormitoare, baie, spalatorie, dressing, terasa.

Aceasta este amplasată cu o retragere de 0,60 m față de limita vestică a proprietății la str. Valea Frumoasei, la 0,80 m față de limita estică a proprietății la str. Bronzului, la 17,19 m față de anexa gospodareasca amplasată în partea posterioara a proprietății și cu o retragere de 5,00 m față de str. Valea Argintului.

Anexa gospodareasca cuprinde o magazie, filigorie si un grup sanitar. Aceasta este amplasata cu o retragere de 0,60 m față de limita vestică a proprietății la str. Valea Frumoasei, la 1,69 m față de limita estică a proprietății la str. Bronzului și cu o retragere de 3,00 m față de limita nordica a parcelei.

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

Suprafața totală teren = 525 mp;

Suprafața teren ramasă după parcelare = 419 mp;

Suprafața construită totală = 126,59 mp;

Suprafața desfășurată totală = 270,63 mp;

Parcaje propuse = 1 loc

Suprafață alei carosabile = 8,08 mp;

Suprafață trotuare și alei pietonale = 86,73 mp;

Zone verzi = 197,60 mp;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI propus

POT propus = 30,21 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI propus

CUT propus = 0,65

Accesul pietonal (principal) se realizează din str. Valea Argintului situata pe latura sudică a parcelei, în incintă realizându-se o platformă dalată, iar accesul auto (secundar) la garajul de la demisolul locuinței amenajat în partea estică a construcției se realizeaza din strada Bronzului.

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

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

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

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI maxim admis

POT maxim admis = 40,00 %

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI maxim admis

CUT maxim admis = 1,20

Regimul de înălțime propus al construcției – D+P+M

Construcția va avea gradul III de rezistență la foc.

Categoria de importanță: D – redusă.

5. Concluzii:

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

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

Întocmit,
arh. Opruța Marius

4. Raport de specialitate

LOBONT ADRIAN COSMIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, ANEXE GOSPODARESTI (GARAJ, FILIGORIE) SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. ARGINTULUI, NR. 28**

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

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

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 –525 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 Valea Argintului, la str. Valea Frumosei si la str. Bronzului.

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 = 30.21%; CUT propus = 0.65

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

1. dimensiuni maximale de 13.35 m x 6.70 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 7.50 m x 5.50 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 Argintului.

Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarele 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



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

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

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

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare

Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati in prezenta lui Lobont Adrian Cosmin.

In data de 05.06.2020 cu d-nul Leca Nicolae, cu domiciliul in loc. Alba Iulia, str. Valea Frumoasei, nr. 4, jud. Alba, in calitate de proprietar al terenului aflat in imediata vecinatate a terenului studiat.

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

2. Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

3. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorii proiectului: 1 persoana
- vecini interesati: 1 persoana

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

In urma informarii si consultarii populatiei nu au fost exprimate probleme, observatii si rezerve la propunerile P.U.D. S-a semnat cate o declaratie privind acordul pentru P.U.D.

Data:
19.06.2020

Initiatori proiect
LOBONT ADRIAN COSMIN

Proiectant
arh. Opruta Marius



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Lobont Adrian Cosmin".

Proprietar: LOBONT ADRIAN COSMIN
S = 625 mp, C.F. nr. 105879

Proprietar: LOBONT ADRIAN COSMIN
C.F. nr. 105879; Nr. CAD. 105879; Nr. Top. 125646/1;
Suprafata teren totala = 625 mp;
Suprafata teren ramasa dupa parcelare = 419 mp
Suprafata construita = 128,69 mp;
Suprafata dezvoltata = 270,69 mp;
Suprafata alai carosabile = 8,08 mp;
Suprafata trotuare si alai pietonale = 88,73 mp;
Zona verde = 197,60 mp;
Numar constructii propuse = 2;
Parcela auto propusa = 1 loc;
P.O.T. propus = 30,21%, C.U.T. propus = 0,88;
P.O.T. mediu admis = 40,00%, C.U.T. mediu admis = 1,20;
Regim de inaltime propus = D + P + M;
Regim de inaltime mediu admis = P + 1 + M;
H stradalina = +0.00 de la cota ±0.00;
H mediana = +7.50 de la cota ±0.00;
C.T.B. = -0.75 de la cota ±0.00;
L.T.R. - L3A = zona de locuinte individuale si semicollective;

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 28.07.2020



LEGENDA

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- LOCUINTA INDIVIDUALA SI ANEXA PROPUSE PENTRU CONSTRUIRE
- ALAI CAROSABILE
- CAROSABIL
- TROTUARE SI ALAI PIETONALE
- PLATFORMA
- PLATFORMA DE COLECTARE SELECTIVA A DESEURILOR CU PUBELE
- ZONA VERDE
- ALINIAMENTUL CONSTRUCTIILOR
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ACCES IN PROPRIETATE
- ACCES IN CONSTRUCTIE

Parcela cu suprafata de 108 mp ce se va pune la dispozitie pentru dezvoltarea drumului

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ OPRUȚA IOAN - MARIUS C.I.F. 251060822 Alba Iulia, str. N. Titulescu nr. 1, bl. 230, sc. C, ap. 111 tel. 0721235822				Beneficiar: LOBONT ADRIAN COSMIN		Proiect nr. 12/2020
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara 1:500	Titlu în ALBA	CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL MARCEL JELER	
ȘEF PROIECT	arh. OPRUȚA MARIUS					
PROIECTAT	arh. OPRUȚA MARIUS		Data 06.2020			
SENAT	arh. OPRUȚA MARIUS					