

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

PROIECT NR. 70/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, A DOUA PE PARCELA SI IMPREJMUIRE
ALBA IULIA , str. Vasile Alecsandri, nr. 39, jud. Alba**

BENEFICIARI: MASUA DE MINTE prin MORARIU STEFAN

PROIECTANT: ARHIPROJECT ONE SRL

Data: AUGUST 2020

Exemplar nr. **1**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

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: 200
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:200
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:200
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:200
- 5 PLANSA PREZENTARE PERSPECTIVE VOLUMETRICE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, A DOUA PE PARCELA SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, NR.39, JUD. ALBA
- Proiect numar: **263/2020**
- Beneficiar: **MASUA DE MINTE prin MORARIU STEFAN**
- Proiectant: **ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **AUGUST 2020**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

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

Construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S+P+E – a doua pe parcela si realizarea imprejmuirii partiale in partea posterioara a lotului, 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 lui **MORAIU STEFAN SI MORARIU ALINA**

Proprietari Moraiu Stefan si Morariu Alina au incheiat un contract de superficie cu MASUA DE MINTE – societate cu raspundere limitata, in scopul edificarii unui imobil Locuinta unufamiliala – a doua pe parcela si imprejmuire , C.F. nr. 112436, 112436 – C1, nr. cadastral 112436

S parcela = 858 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia - str. Vasile Alecsandri, Nr. 39, Jud. Alba.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oprtunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o noua locuință (a doua pe parcela) pe terenul aflat în discuție și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este S+P+E, iar suprafata construită este de 115.63 mp si o terasa neacoperita cu S = 37.35 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.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, Nr. 39.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 1797 mp se afla in intravilan in UTR – L3A ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT.

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (858 mp) are situare in zona de nordica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Vasile Alecsandri care are un profil variabil de aproximativ 6.00.

Terenul studiat are categoria de folosinta : casa de locuit, curti constructii si 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. VASILE ALECSANDRI, NR.39, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Vasile Alecsandri cu un profil stradal de 6.00 m (variabil).

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

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Pe terenul studiat exista o locuinta familiala si are o forma aproximativ rectangulara,

S teren liber = 631mp (categorie de folosinta – curti constructii si arabil)

- limita proprietate nord – vestica (**Vuscan Carmen Silvia si Horeco Grup SRL**)
- limita proprietate sud – vestica (**Chirila Stefan Vasile**)
- limita proprietate sud – estica (**DRUM DE ACCES**)
- limita proprietate nord – estica (**STR. VASILE ALECSANDRI**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 631 mp. Pe terenul studiat exista o locuinta.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale rurale izolate.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

Aspect relativ structurat.

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 **lui Morariu Stefan si Morariu Alina, C.F. nr. 112436, nr. cadastral 112436, S parcela = 858 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, Nr. 39.

Folosinta actuala a terenului: casa se locuit, curti constructii si arabil

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

D.p.d.v. geomorfologic amplasamentul propus se inscrie in zona de terasa superioara, bine individualizata pe malul drept a raului Mures, cu o dezvoltare larga de 1.5 – 2 km, cantinandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente, Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil, fara fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) in panta accentuata pe directia sud vest – nord est folosit actual drept curte imobil existent.

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de **$P_{conv} = 290kPa$** .

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

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

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

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

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Prezenta apei subterane in zonele studiate sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere din zona de terasa superioara la adancimea de 5.20m in functie de regimul pluviometric local si de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertier. (marme cenusii si nisipuri gresificate).

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.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

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 (a doua pe parcela) cu regim de inaltime S+P+E si imprejmuirea partiala a terenului la partea posterioara a lotului studiat. 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 18.25m x 13.06m x 6.51m x 4.00m x 6.55m (cu o terasa neacoperita),
- b. regim de inaltime: S+P+E
- 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 partiala a parti posterioare a lotului studiat propusa va avea o lungime totala de **51.14m** si se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.
Gardul spre partea posterioara va avea $H = 1.65m$;

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiata – L3A – zona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.
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 utilizarile permise, respectiv :

- locuinte individuale 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 propusa se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

proprietate strada) cu **27.70 m.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala (a doua pe parcela):

- fata de limita de proprietate catre **Nord – Vest** (Vuscan Carmen Silvia si Horeco Grup SRL) constructia este retrasa la distante diferite cea mai mica fiind de **0.70 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud – Vest** (Chirila Stefan Vasile) constructia este retrasa la distante diferite cea mai mica fiind cu **2.00 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud – Est** (drum de acces) constructia este retrasa la distante diferite cea mai mica fiind cu **3.53 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord – Est** (Str. Vasile Alecsandri) constructia este retrasa la diferite distante cea mai mica fiind de 27.70m

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 (a doua pe parcela) propusa:

S construita = 115.63mp, si S terasa neacoperita = 37.35 mp, S desfasurata = 347.00 mp

POT exist. = 26.46 %, POT prop. = 39.93%,
CUT exist. = 0.57, CUT prop. = 0.97,

POT max. adm. = 40%
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.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

- 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.

Accesul :

Accesul la locuinta se va face din strada Vasile Alecsandri 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.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura direct din strada Vasile Alecsandri. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 214.00 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .
Nr. parcarei propuse = 2 conf. regulament PUG zona mixta art. 9 aprobat cu HCL 158/2014)

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

Nu este cazul.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

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

Imobilul propus urmeaza conditiile regimului de zona protejata si conditionariile impuse de aceasta

Imobilul este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipim Septimim Apulense Praetorium consularis) din preajama castrului roman din sec II – IV p. Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-000001.02, iar cod RAN – 1026.01.02

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

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 258.20 mp din totalul terenului de 858.00 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 258.20 mp din totalul terenului de 858.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

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 Vasile Alecsandri prezentat in partea desenata de 6.00m (profil variabil).

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuinta:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal- locuinta va fi considerata cota +0.85 cota 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.

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

Locuinta familiala (a doua pe parcela) propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus S+P+E si H max. 7.00m.

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu min. 27.70 m si la 4.86m fata de locuinta existenta pe jumatatea estica parcelei studiate .

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala :

- fata de limita de proprietate catre **Nord – Vest** (Vuscan Carmen Silvia si Horeco Grup SRL) constructia este retrasa la distante diferite cea mai mica fiind de **0.70 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Sud – Vest** (Chirila Stefan Vasile) constructia este retrasa la distante diferite cea mai mica fiind cu **2.00 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Sud – Est** (drum de acces) constructia este retrasa la distante diferite cea mai mica fiind cu **3.53 m**.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

- fata de limita de proprietate catre **Nord – Est** (Str. Vasile Alecsandri) constructia este retrasa la diferite distante cea mai mica fiind de 27.70m

POT existent = 26.46%,

POT propus = 39.93%,

POT max. admis = 40%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

CUT existent = 0.57

CUT prop. = 0.97

CUT max. adm. = 1.2

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 existenta

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	858	100
2	Suprafata construita locuinta existenta	227	26.45
3	Suprafata construita totala propusa	115.63	13.47
3'	Suprafata terasa neacoperita	37.35	3.20
4	Suprafata construita totala rezultata	386	44.98
5	Suprafata desfasurata locuinta existenta	487	-
6	Suprafata desfasurata locuinta propusa	347	-
7	Suprafata desfasurata propusa total	834	-
8	Suprafata alei si platforme in incinta	214	24.94
9	Zona verde	258	30.06
10	P.O.T. exist.	-----	26.46%
11	P.O.T. prop.	-----	39.93%
12	C.U.T. exist.	-----	0.57
13	C.U.T. prop.	-----	0.97
16	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%
17	C.U.T. max. adm	-----	1.2

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: construirea unei locuinte (a doua pe parcela) cu regim de inaltime S+P+E si realizarea imprejmuirii partiale in partea posterioara a lotului studiat, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT .

- Constructia 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

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III^{le}, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

Tema de proiectare

Beneficiar: MASAUA DE MINTE

Se doreste construirea unei locuinte (a doua pe parcela) cu regim de inaltimevS+P+M, a unei si realizarea imprejmuirii partiale la partea posteioara a lotului studiat, studierea aleilor, parcarilor, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Construciile 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 parcarile circulatiei auto si pietonale in incinta.

Intocmit: MASAUA DE MINTE prin Morariu Stefan

3. Raport de specialitate

MASAUA DE MINTE prin **MORARIU STEFAN** solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, A DOUA PE PARCELA SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. 39**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru construirea unei locuinte unifamiliale – a doua pe parcela si realizarea imprejmuirii partiale in partea posterioara a lotului.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A – asezare civila(Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p. Chr. Epoca romana cu COD LMI- AB-I-m-A-00001.02, COD RAN – 1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: casa de locuit, curti constructii, arabil –858 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 Vasile Alecsandri.

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 = S+P+E

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

POT propus = 39.93%; CUT propus = 0.97

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

1. dimensiuni maxime de 18.25 m x 13.06 m x 6.51m x 4.00m x 6.55m (cu o terasa neacoperita)
2. regim de inaltime: S+P+E;
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 maxime 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: Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza din strada Vasile Alecsandri. 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 11.08.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia ca locurile de parcare sa fie amplasate in interiorul parcelei.

Alba Iulia, 19.08.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

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

Pr.Nr. 70/2020

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA – A DOUA PE PARCELA SI IMPREJMUIRE

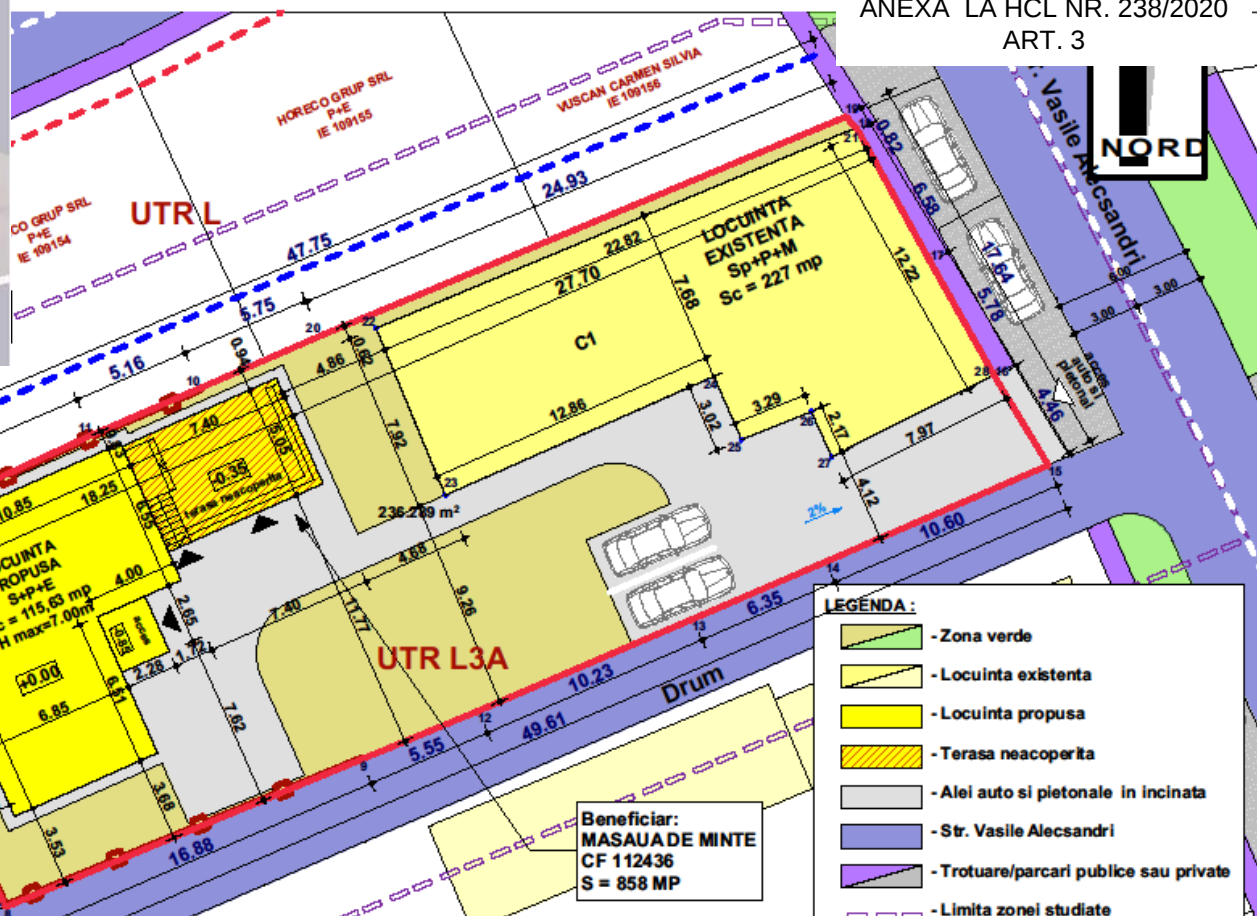
Beneficiari

SC MASAUA DE MINTE prin MORARIU STEFAN

Loc. Alba Iulia, Str. Vasile Alecsandri, Nr.39, 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;
 - **Vuscan Carmen Silcia – vecin direct latura nord-vestica amplasamentului studiat**
 - **Horeco Grup SRL – vecin direct latura nord-vestica a amplasamentului studiat**
 - **Chirila Stefan Vasile – vecin direct latura sud-vestica 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 rezervelor 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. **Mirea Iulian Ilie**



BILANT TERRITORIAL

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

Suprafata teren din acte = 858 mp

Sc locuinta existenta = 227 mp

Sd locuinta existenta = 487 mp

Sc locuinta propusa = 115.63 mp

S terasa neacoperita = 37.35 mp

Sd terasa neacoperita = 37.35 mp

Alei pietonale si auto = 214.00 mp
Suprafata zone verzi = 258.20 mp
Regim inaltime propus S+P+E
Regim maxim admisibil P+1(M)
Lungime imprejurire propusa = 51.14 m

Hstreasina = +6.25m

Hmax = +7.00m

POT exist. = 26.46%

CUT exist. = 0.57

POT propus = 39.93%

CUT propus = 0.97

POT max. adm. = 40%

CUT max. adm. = 1.2

SC ARHIPROIECT

str. Nazareth 88, Nr.59, Alba Iulia
CUI 37379745; J1/375/12.04.2019

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN
Desenat:	arh. stag. POPA CRISTINA

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 25.08.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER