

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

PROIECT NR. 68/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA-A DOUA PE PARCELA

Loc. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, Nr.55B, jud. Alba

**BENEFICIARI: STROIA GABRIELA, STROIA IOAN, STROIA COSMIN
PETRU, STROIA RAMONA**

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: IULIE 2020

Exemplar nr. 3

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

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

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA – A DOUA LOCUINTA PE PARCELA**
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, NR.55B, Jud. ALBA
- Proiect numar: **68/2020**
- Beneficiar: **STROIA GABRIELA, STROIA IOAN, STROIA COSMIN PETRU, STROIA RAMONA**
- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **IULIE 2020**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

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

Construirea unei locuinte cu regim de inaltime S+P+1 fiind a doua locuinta pe parcela.

Terenul pe care se doreste construirea noii locuinte familiale se afla in proprietatea familiei **STROIA GABRIELA, STROIA IOAN, STROIA COSMIN PETRU, STROIA RAMONA, C.F. nr. 98299, nr. cadastral 98299,**

S parcela = 395 mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, Nr. 55B.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o noua locuință -a doua pe parcela și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este S+P+1, iar suprafața construită este de 52.95mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcar, 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. Vasile Alecsandri, Nr.55B.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 395 mp se afla in intravilan in UTR – L3A *subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat* avand folosinta actuala de teren arabil, curti constructii C1-constructie-casa de locuit cu Sc = 105 mp.

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

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (395 mp) are situare in zona de nord a mun. Alba Iulia cu acces din str. Vasile Alecsandri care are un profil de 15.00 m.

Terenul alipit pe partea de sud-vest de parcela inscrisa in CF 98299 se afla in litigiu.

Dupa rezolvarea juridica a terenului in litigiu se propune un al doilea acces la locuinta propusa din strada Petru Maior care are un profil de 11.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : curti constructii, arabil, C1- constructie – casa de locuit cu Sc = 105 mp

Retele 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.55B, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul pentru locuinta existenta se face din str.Vasile Alecsandri cu un profil stradal de 15.00 m.

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

Terenul alipit pe partea de sud-vest de parcela inscrisa in CF 98299 se afla in litigiu si se propune un al doilea acces la locuinta propusa din strada Petru Maior , dupa rezolvarea juridica, care are un profil de 11.00 m.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat are o forma neregulata, si este existenta o locuinta parter.

S teren = 395 mp (categorie de folosinta – arabil, curti constructii, C1- constructie- casa de locuit cu Sc = 105 mp). Terenul in litigiu are o suprafata de 56.83 mp.

- limita proprietate nord (**ZGAIA CORNELIA**)
- limita proprietate sud(**HAPLEA STEFAN, str. PETRU MAIOR**)
- limita proprietate vest (**domeniu public**)
- limita proprietate est (**STR. VASILE ALECSANDRI**)

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

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE/LIBERE:

Suprafata teren = 395 mp C1-constructie S= 105 mp

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale si semicolective

Aspect relativ structurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale si semicolective.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studata:

Terenul apartine FAMILIILOR STROIA GABRIELA MARIA si sotul STROIA IOAN cu STROIA COSMIN PETRU si sotia STROIA RAMONA CF nr. 98299, Nr. Topo. 98299, S teren = 395 mp

si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, Nr. 55B.

Folosinta actuala a terenului: arabil, curti constructi, C1-constructie, casa de locuit, S= 105 mp.

Terenul alipit pe partea de sud-vest de parcela inscrisa in CF 98299 se afla in litigiu. In 2016 acest teren a fost cumparat de familia Stroia avand garduri definitive care a realizat in teren situatia posesiei. Extrasul de carte funciara cu forma geometrica inscrisa delimita o suprafata conform CF de 395 mp. Pentru diferenta de 56.83 mp se afla pe rol in proces de carte funciara.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Caracteristici geotehnice:

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul propus se inscrie in zona de terasa superioara bine individualizata pe nalul drept al raului Mures, cu o dezvoltare larga de 1,5-2 km, continuandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacene. 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.

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA ZONEI

Reteaua hidrografica reprezentata de raul Ampoi afluent pe dreapta al raului Mures si raul Sebes afluent pe stanga incadreaza la nord si sud Municipiul Alba Iulia drenand toate apele din regiune.

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: mireia_iulian@yahoo.com;

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

Prezenta apei subterane in zona studiata sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata pe amplasament la adancimea de cca. – 3.20 m de la nivelul terenului natural actual cu panta generala de scurgere pe directia vest-est.

ADANCIMEA DE INGHET

Conform STAS 6054/84 adâncimea de înghet în zona cercetata este de. -1.00 – 1.00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

STRATIFICATIA TERENULUI

Stratificatia terenului pe amplasamentul propus a fost pusa in evidenta prin consultarea datelor geotehnice furnizate de forajele executate anterior in zonele limitrofe si a forajului de control, ce au stabilit urmatoarea succesiune litologica reprezentativa:

- in suprafata sol vegetal cafeniu argilos cu raspandire generala avand o grosime de 0.60- 0.70 parazitat la partea superioara de umpluturi heterogene de grosimi variabile 0,30- 0.40 depuse pentru sistematizare curte;
- urmeaza aluviuni de granulozitate fina transportate si depuse de apele raului Mures in zona de terasa superioara reprezentate prin argile prafoase si nisipoase cafenii plastic consistent vartoase ce se dispun transgresiv si discordant peste aluviunile grosiere din baza terasei superioare constituite din pietrisuri cu bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip in liant argilos cafeniu roscat.

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

Nu s-au evidentiat accidente de teren 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 3,20 m in functie de regimul pluviometric local si de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

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 $a_g = 0.10$ 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
- Retele de telefonie si internet

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

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul cu constructia existenta parter, beneficiarul doreste edificarea unei locuinte individuale cu regim de inaltime S+P+1. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noului imobil in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Locuinta familiala va avea:

- a. dimensiuni de 6.50 m x 8.50 m
- b. regim de inaltime: S+P+1
- 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.

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 **25.38 m.**

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala :

- fata de limita de proprietate catre **Est** (str. Vasile Alecsandri) constructia este retrasa cu **25.38 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (Zgaia Cornelia) constructia este retrasa cu **0.60 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Vest** (domeniu public) constructia este retrasa cu **2.90 m.**
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (Haplea Stefan) constructia este retrasa cu **2.40 m.**

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

Distanța dintre imobile va fi de 3.00 m.

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea către parcelele vecine și de scurgerile pluviale în incinta parcelei.

Construcțiile care se vor executa pe parcela studiată vor respecta normele în vigoare:

- Cod Civil
- Reglementări sanitare privind sănătatea populației.
- Reglementări privind protecția mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru locuința familială propusă:

S construită = 52.95 mp, S desfășurată = 158.85 mp

Locuința existentă:

S construită = 105.00 mp, S desfășurată = 105.00 mp

POT existent = 26.58 %, POT propus = 13.40%

CUT existent = 0.26, CUT propus = 0.40

POT rezultat = 39.98 %, POT max. adm. = 40%

CUT rezultat = 0.67, CUT max. adm = 1.2

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

(DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate.
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu.

Distanța dintre locuința propusă și locuința existentă de pe aceeași parcelă va fi de **3.00 m.**

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

Accesul :

Accesul la locuinta propusa se va face din strada Vasile Alecsandri atat pietonal cat si auto prin intermediul platformelor si aleilor propuse conf. Plansa nr.2 Reglementari.

Dupa rezolvarea juridica a terenului in litigiu se propune un al doilea acces la locuinta propusa din strada Petru Maior care are un profil de 11.00 m.

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 funcțiilor 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 se intervine asupra locuinței existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil se va asigura direct din strada Vasile Alecsandri. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei în afara circulațiilor publice. Suprafața platformelor, aleilor auto și pietonale este de 95.32 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .
Nr. parcuri propuse = 1 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 SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul studiat este plat, cu acces direct de la nivelul strazilor. Sistematizarea existentă se menține. Nu implică soluții de organizare a reliefului zonei.

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

Terenul studiat se afla în zona de protecție a acestora -sit arheologic de categoria A-Asezare civilă (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec II-IV p.Ch. epoca română cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02.

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

Asezare

Se respecta reglementarile impuse prin PUG aprobat cu HCL 158 din 2014.

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 141.73 mp din totalul terenului de 395.00 mp.

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 141.73 mp din totalul terenului de 395.00 mp.

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 strazilor Vasile Alecsandri si Petru Maior.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematie verticala locuinta:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal va fi de +0.45 m fata de cota absoluta a CTS-ului propus.

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

- 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)

5 Locuinta familiala propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus **S+P+1 si H max. 7.30m.**

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :

- **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :**

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada Vasile Alecsandri) cu **25.38 m.**

Distanta dintre locuinta propusa si cea existenta va fi de 3.00 m.

POT existent = 26.58%, POT propus = 13.40% POT max. adm. = 40%

5.1 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.26**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.40**

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

5.2 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcțiile vor funcționa cu următoarele utilități:

1. Energie electrica de la rețeaua stradala.
2. Apa potabila de la rețea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la rețeaua existenta pe strada Petru Maior.

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

5.3 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	395	100
2	Suprafata construita locuinta existenta	105.00	26.58
3	Suprafata construita locuinta propusa	52.95	13.40
4	Suprafata construita totala rezultata	157.95	39.98
5	Suprafata desfasurata locuinta existenta	105.00	-
5	Suprafata desfasurata locuinta propusa	158.85	-
6	Suprafata desfasurata propusa total	263.85	-
7	Suprafata alei si platforme in incinta	95.32	24.14
8	Zona verde	141.73	35.88
9	P.O.T. rezultat	-----	39.98%
10	C.U.T. rezultat	-----	0.67
11	P.O.T. max. adm.	-----	40%

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este construirea unei locuinte cu regim de inaltime S+P+1, precum si studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

- Constructia nou propusa va 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 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

Tema de proiectare

Beneficiar: STROIA GABRIELA, STROIA IOAN, STROIA COSMIN PETRU, STROIA RAMONA

Se doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime S+P+1, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT .

Constructia nou propusa va 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 parcuri circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit: **STROIA GABRIELA**

4. Raport de specialitate

STROIA GABRIELA, STROIA IOAN, STROIA COSMIN PETRU, STROIA RAMONA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA – A DOUA PE PARCELA, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. 55B**

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 familiale fiind a doua locuinta pe parcela.

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: curti constructii, arabil –395 m², C1- casa de locuit cu Sc=105mp

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

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

POT propus = 13.40%; CUT propus = 0.40

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

1. dimensiuni maximale de 6.50 m x 8.50 m

2. regim de inaltime: S+P+1;

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Parcela inscrisa in CF 98299 se afla in litigiu. Accesele auto și pietonal în incintă se va realiza pana la rezolvarea juridica a terenului din strada Petru Maior. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a 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, fara conditii.

Alba Iulia, 19.08.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA- A DOUA PE PARCELA

Beneficiari

STROIA GABRIELA, STROIA IOAN, STROIA COSMIN PETRU, STROIA RAMONA
Loc. Alba Iulia, Str. Vasile Alecsandri, Nr. 55B, , 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 2 loturi - vecini directi care au ca si proprietari:**
- a. **HAPLEA STEFAN (vecin in partea de sud)**
 - b. **ZGAIA CORNELIA (vecin in partea de nord)**

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;
 - **ZGAIA CORNELIA – vecin direct latura nordica a amplasamentului studiat**
 - **HAPLEA STEFAN – vecin direct latura sudica 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;
 - **ZGAIA CORNELIA, nu a avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, fiind de acord.**
 - **HAPLEA STEFAN nu a avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, fiind de acord.**
 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.**
- Toti vecini si-au exprimat acordul prin declarati si notificari.**

Intocmit
arh. Mircea Iulian Ilie





STROIA IOAN,
RU, STROIA RAMONA
299,

UTR L3A

Str. Vasile Alecsandri

UTR L3A

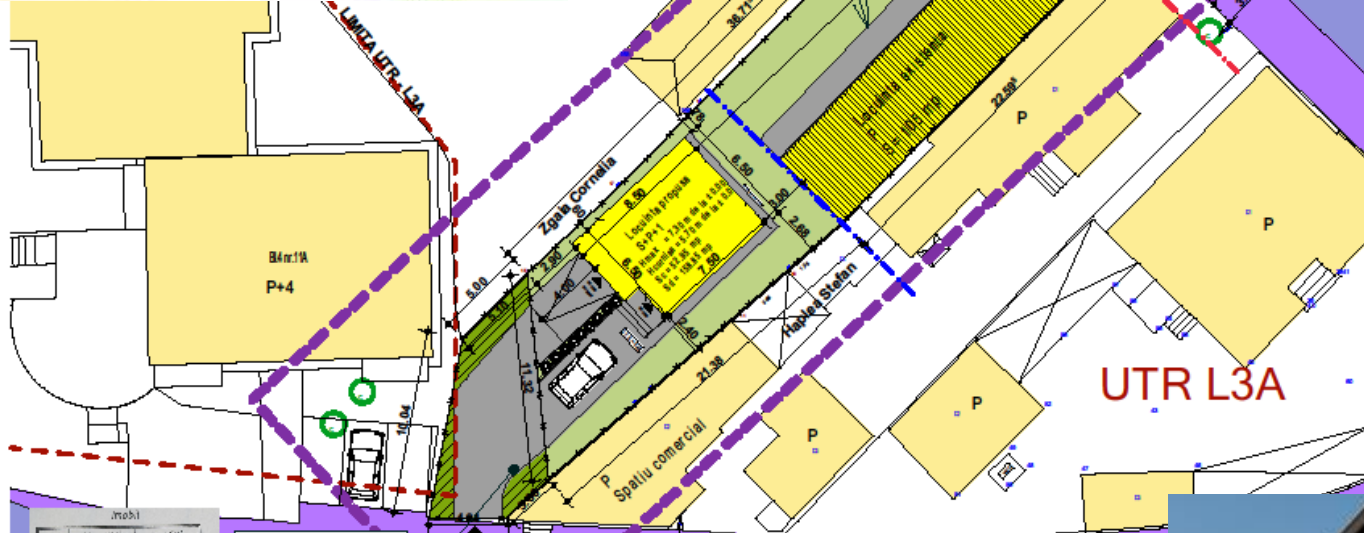
LEGENDA :

- Teren in litigiu
- Locuinta propusa
- Locuinta existenta
- Alei, platforme si parcuri in incinta
- Str. Vasile Alecsandri, Petru Maior
- Trotuare
- Limita proprietate
- Limita zonei studiate
- Retrageri fata de aliniament strada
- Retrageri fata de aliniament spate
- Zona verde
- Constructii existente
- Acces exterior cladire

BILANT TERITORIAL

UTR L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P+1+M niveluri in regim de construire insruiit, cuplat si izolat C.F.96299, Nr. Cad.96299, S teren = 395 mp

Sa constructie existenta P = 105 mp
Sd constructie existenta P = 105 mp
Sa constructie propusa S+P+1 = 52.95 mp
Sd constructie propusa S+P+1 = 158.85 mp
Hmax = 7.30 m de la ± 0.00
Hmin = 6.70 m de la ± 0.00



S teren in litigiu = 56.83 mp

acces incinta
propus, dupa rezolvarea juridica

Str. Petru Maior

UTR L3A

ARHITECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nezeareth 181, nr. 50, jud. Alba
CUI 37379145, J 37352017;
tel. 072873130; e-mail: arhitect@one.ro
Adresa de corespondenta: Calcea Motilor,
ap. 23, Alba Iulia, jud. Alba

Sef proiect: arh. MIRELIA
Proiectat: arh. MIRELIA
Desenat: arh. MIRELIA



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 25.08.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER