

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

NUMAR PROIECT 161/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

MUNICIPIUL ALBA IULIA, STRADA IASILOR NR. 54A, JUDETUL ALBA

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECTANT : S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE : arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV

B PIESE DESENATE

- U1. PLAN INCADRARE IN ZONA 1:5000; 1:2000
- U2. SITUATIE EXISTENTA 1:500
- U3. REGLEMENTARI URBANISTICE 1:200
- U4. ECHIPARE EDILITARA 1:200
- U5. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR 1:500
- U6. VOLUMETRIE
- U7. PREZENTARE ALCATUIRE FUNCTIONALA

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF
- STUDIU GEOTEHNIC
- AVIZE SI ACORDURI

INTOCMIT,

arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

Cuprinsul memoriului justificativ:

1. <u>Introducere</u>	pg. 4
Date de recunoaștere a documentatiei	pg. 4
Obiectul lucrării	pg. 4
2. <u>Incadrare în zonă</u>	pg. 4
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate	pg. 4
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent	pg. 5
3. <u>Situatia existentă</u>	pg. 5
4. <u>Reglementări</u>	pg. 7
5. <u>Concluzii</u>	pg. 9
6. <u>Anexe</u>	pg.10

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

MEMORIU JUSTIFICATIV

1 INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea si adresa proiectului :

CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT
MUNICIPIUL ALBA IULIA, STRADA IASILOR NR.54A, JUDETUL ALBA

- Beneficiar: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

- Proiectant: S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

- Colectiv de elaborare: arh. MIREA IULIAN ILIE
arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

- Data elaborarii: 06.2019

Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1298 din 22.08.2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului, pentru stabilirea condițiilor de construire a doua locuinte individuale in regim cuplat pe parcela in randul II.

Principalul obiectiv al prezentului PUD este reglementarea urbanistică și tehnico-edilitară.

2 INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

- Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Amplasamentul prezentului studiu este situat in intravilanul municipiului, adiacent in partea sudica zonei centrale, pe strada lasillor nr. 54A.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

Conform PUG teritoriu adm. Mun. Alba Iulia nr. 716/2012 aprobat prin HCL Alba Iulia nr. 158/2014 subzona L3A este destinata constructiilor de locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat situate in sit arheologic si sustin importanta cailor de comunicatie.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

- Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Reglementarile stabilite prin studiile de urbanism au definit zona ca fiind:

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 sit arheologic.

POT maxim = 40 %; CUT = 1.2

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la strada lasilor

Retragerile fata de proprietatile vecine – conform Regulament local de urbanism al PUG, Cod Civil, Pompieri

Amplasarea locuintelor individuale in regim cuplat pe parcela construibila din randul II se face cu respectarea retragerii fata de aliniament la o distanta minima egala cu lungimea fundaturii +5.0 m. Distanța fata de limita posterioara a parcelei se va raporta tot la aliniament si nu va depasi lungimea fundaturii + 30.0 m dar nu mai puțin de h/2 la cornisa si nu mai puțin de 3 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa conform Cod Civil.

Inaltimea maxima a constructiilor – P+1+M

Circulatii, accese, parcaje necesare – accesul se va face din strada lasilor, parcajele se vor amenaja pe parcela proprie.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Conform datelor extrase din:

- Extras CF Nr. 108079 Alba Iulia, terenul are Nr. cadastral, Nr. topografic 108079; in suprafata de 635 mp, teren imprejmuit si este proprietate privata Bradescu Lucian Teofil si Han Cornelia Niculina.

- RIDICARE TOPOGRAFICA executata de ing. Vesa Valentin Cosmin, se certifica suprafata din Extras CF, si limitele sale cu vecinii. Terenul este liber de constructii. Suprafata pe care va fi amplasata constructia este dreapta si se prezinta stabil.

- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1298 din 22.08.2018 emis de Primaria Mun. Alba Iulia, imobilul este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

- STUDIU GEOTEHNIC nr. 90/2019 elaborat de S.C. "GOLD TEAM" S.R.L., conditii bune de fundare. Din punct de vedere climatic obiectivul se încadreaza în zona climatica 'A'(cf. STAS 10101/20-90; STAS 10101/21-92) fara fenomene naturale specifice.

- AVIZE SI ACORDURI, exista posibilitatea dotarii obiectivului dorit cu toata echiparea edilitara (energie electrica, apa-canal, gaz, telefonie, cablu tv).

3 SITUATIA EXISTENTA

- Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Zona studiata este adiacenta strazii lasilor care functioneaza ca varianta ocolitoare de legatura cu caile de comunicatie principale si de tranzit care se situeaza paralel cu aceasta.

Regimul de aliniere a terenului este la strada lasilor, cu axul longitudinal perpendicular pe aceasta. Accesul auto si pietonal se face direct din strada lasilor situata pe directia estica a

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

imobilului. Fiind o parcela in randul II accesul propriu este asigurat printr-o alee de deservire locala de o singura banda de 3.5 m latime si o lungime sub 30.0 m (~27.0 m).

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Suprafata terenului conform Extras CF si Ridicare Topografica este de 635 mp.

Pe terenul studiat nu exista constructii.

Limitele terenului si vecinatati :

- latura nordica (teren si locuinta proprietate Sacota Vergenia), lungime = 27.30 m
- latura estica (strada lasilor), latime = 3.50 m
- latura vestica (teren si locuinta respectiv servicii proprietate Rosa Gligor Darius, Marcu Stanca Ioana), latime = 18.46 m
- latura sudica (teren si locuinte insiruite proprietate Dragomir Ciprian Antonie, Danaila Maria, Ignat Radu, Cristea-Geczi Hilda), lungime = 56.18 m

- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

S construita existenta= 0 mp

S verde (neconstruita)= 635 mp

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona destinata constructiilor de locuinte individuale, avand rezolvate si functiuni complementare nepoluante, confera zonei studiate un caracter omogen, cu aspect urbanistic controlat.

- Destinatia cladirilor:

Locuinte cu regim max. de inaltime P+1.

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenurile aferente locuintelor sunt in proprietate privata individuala.

Terenurile aferente strazii lasilor sunt in proprietatea publica a Consiliului Local.

Parcela pe care se va amplasa obiectivul "Construire doua locuinte individuale in regim cuplat" este in proprietatea persoanelor fizice Bradescu Lucian Teofil, Han Cornelia Niculina conform Extras CF Nr. 108079 Alba Iulia, Nr. cadastral, Nr. topografic 108079, fiind liber de sarcini.

- Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Stratificatia pusa in evidenta la sondajul efectuat este urmatoarea :

- in suprafata, apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenusiu cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca. 0.90 m;
- in adancime, pana la cca. 2.50 – 3.50 m, apar aluviunile cu granulometrie mai fina ale luncii, constituite din: argile prafoase, argile nisipoase si argile prafoase-nisipoase, prefuri si nisipuri argiloase sau nisipuri argiloase-prafoase, cafenii-galbui la brun-cenusii, plastic consistente (spre limita inferioara a domeniului, spre plastic moi);
- la partea inferioara a profilului apar aluviunile medii-grosiere – pietrisuri cu nisip si bolovanis, cenusii, in general saturate, cu grad de indesare mediu/ridicat si care, la randul lor, repauzeaza direct pe roca de baza supra-consolidata (la adancimi de peste 9.00 – 10.00 m.

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 in zona cercetata este de cca. 0.80 – 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Pconv = 270 kPa

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

- Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Zona studiata pe care se va amplasa obiectivul de investitie este sistematizata si nu prezinta accidente de teren.

- Adancimea apei subterane:

Apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, la contactul cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de cca. 2.00 – 3.00 m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca. 0.50 – 1.00 m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

- Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

Zona seismica "F" conf. Norm. P 100-1/2013, este $a_g=0.10g$; $T_c=0.7$ sec.

- Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc.):

Pe terenul studiat nu exista constructii.

Constructiile de pe parcelele invecinate sunt locuinte cu P+M, P+1 niveluri in regim de construire insiruit respectiv izolat.

Constructiile sunt aliniate la strada lasilor, cea mai avansata se afla la limita de proprietate dinspre aceasta, sunt intretinute si se gasesc in stare buna si foarte buna.

- Echiparea existenta:

Energie electrica

Apa-canal

Gaz

Telefonie

4 REGLEMENTARI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Stabilirea conditiilor de construire a doua locuinte individuale in regim cuplat cu regim de inaltime P+1, fiind amplasate pe o parcela in randul II.

- Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Construirea a doua locuinte individuale in regim cuplat pe o parcela in randul II, retrasa de la frontul stradal.

- Capacitatea, suprafata desfasurata:

Doua locuinte individuale cuplate, fiecare pentru 3 – 4 persoane, in suprafata desfasurata de 336 mp.

- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.):

Constructia propusa va fi amplasata la distanta de 2.49 m fata de cea mai apropiata constructie invecinata (latura sudica) si la 2.34 m fata de limita nordica de proprietate. Avand in vedere ca nu este posibila pastrarea distantei de insorire fata de calcanul locuintelor insiruite de pe latura sudica, fatada constructiei propuse nu prezinta goluri ale unor incaperi de locuit, acestea fiind dispuse pe celelalte fatade ale imobilului.

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

Accesul pietonal si auto propus pe latura estica a terenului se face direct din strada lasilor in sensul accesibilitatii facile la drumul public. Fiind o parcela in randul II este asigurat accesul propriu printr-o alee de deservire locala de o singura banda de 3.5 m latime si o lungime de ~27.0 m.

Constructia va fi independenta, cu distanta de siguranta fata de cele existente, incat sa nu permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata, sa nu afecteze obiectele invecinate, astfel asigurandu-se individual cai de acces, interventie si salvare la toate cele 4 fatade ale cladirii.

- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Rezolvarea constructiei si positionarea in incinta nu creeaza probleme de aliniament sau obturare a vizibilitatii in zona sau fluientei circulatiei. Solutiile tehnice propuse, pun in evidenta conceptia structurala a acesteia, care din punct de vedere arhitectural utilizeaza elemente dominante orizontale, neconducand la vreun fel de agresivitate spatial volumetrica fata de vecinatati, dimpotriva consolideaza nivelul de inaltime din zona.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Din analizele realizate in zona studiata, se constata ca sunt utilizate si apreciate fatadele de culori pastelate-deschise. In consecinta propunem ca principiu de interventie asupra constructiilor in zona, utilizarea culorii albe sau culori pastel in expresia fatadelor.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Nu este cazul, deoarece in anul 2011 reabilitandu-se atat circulatia carosabila cat si cea pietonala din zona.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Nu este cazul.

- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu este instituita zona protejata.

- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Nu este cazul.

Valorile parametrilor se inscriu in limitele stabilite de Normele de Medicina Muncii - Ordin 983/84, corespunzator pentru fiecare zona de activitate, si Instructiunile tehnice pentru protejarea fonica a cladirii P 122 - 83.

- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Nu exista.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Spatiile verzi dominante in zona studiata sunt reprezentate in procent de 80% de gradinile locuintelor din zona. Se poate constata in zona studiata ca nu exista zone verzi de tip peisager sau cel putin plantatii ingrijite.

Prin procedeul de reabilitare al cailor de comunicatie, strazile au benzi marginale pentru spatii verzi, ce delimiteaza spatiul carosabil de cel pietonal.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil.

- Profiluri transversale caracteristice:

Nu sunt necesare interventii, cladirea are asigurate accesele carosabile si pietonale.

- Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Nu sunt necesare interventii.

- Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Constructia propusa va fi aliniata la strada lasilor formand un unghi de 12.22° cu aceasta si va fi retrasa fata de limita de proprietate dinspre ea cu 32.29 m.

1 CORP CONSTRUCTIE

- cu retrageri fata de limitele de proprietate:

2.34 m de la limita nordica de proprietate

32.29 m de la limita estica de proprietate

7.93 m de la limita vestica de proprietate

2.49 m de la limita sudica de proprietate

- cu regim de inaltime: P+1

- cu inaltimea la streasina: + 6.10 m

- inaltimea maxima (H max.): + 9.55 m

POTmaxim = 40%

POTexistent = 0%

POTpropus = 27 %

- Coeficientul de utilizare a terenurilor:

CUTmaxim = 1.2

CUTexistent = 0

CUTpropus = 0.53

- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Sunt asigurate toate utilitatile pentru functionarea obiectivului.

- Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

S teren= 635 mp

S construita existenta= 0 mp

S construita propusa= 169 mp

S desfasurata existenta= 0 mp

S desfasurata propusa= 336 mp

S alei auto rezultate= 197 mp

S alei pietonale rezultate= 73 mp

S verde (neconstruita)= 196 mp

5 CONCLUZII

- Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Prezentul P.U.D. releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

- Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului:

Autorizarea executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Regimul de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerintelor din certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize .

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI, NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL – 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

6 ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 1298 din 22.08.2018;
- C.I. proprietari Bradescu Lucian Teofil, Han Cornelia Niculina;
- Extras CF nr. 108079 Alba Iulia;
- Studiu geotehnic nr. 90/2019 elaborat de S.C. "GOLD TEAM" S.R.L.;
- Ridicare topografica executata de ing. Vesa Valentin Cosmin;
- Avize si acorduri cerute prin certificat de urbanism;
- Document de planificare a procesului de informare si consultare a publicului;
- Pozele panourilor conform cu modelul prevăzute în ANEXA 1 – MODEL TIP A+B, afisate in vederea informării populației în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUD;
- Notificarile tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD, dupa modelul din ANEXA 3;
- Declaratiile, in urma notificarii, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUD, dupa modelul din ANEXA 4;
- Raport de informare si consultare a publicului.

Intocmit,

arh. MIREA IULIAN ILE

arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND

3. Raport de specialitate

BRADESCU LUCIAN TEOFIL SI HAN CORNELIA NICULINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, ALBA IULIA, STR. IASILOR, NR. 54A**

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU SRL
OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire a doua locuinte individuale in regim cuplat.

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.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, arabil - 635 mp

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: cuplat.

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

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

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+1+M.

Regim de inaltime propus = P+1E

POT max. Admis = 40%, CUT max.admis = 1,20

POT propus = 27%; CUT propus = 0.53

Descrierea solutiei Se propune construirea unui imobil de locuinte cuplate, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 12.12 m x 13.42 m;

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Iasilor, parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.01.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia ca in vederea obtinerii autorizatiei de construire sa se obtina un nou certificat de urbanism cu modificarea titlaturii din „locuinte individuale” in „locuinte semicolective” .

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Alba Iulia, 15.01.2020
Intocmit,
Adriana Gheorghescu

S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.

SOCIETATE DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

SEDIU : STR. PLEVNEI NR. 31, 510145 ALBA IULIA, TEL. 0723982544, COD FISCAL - 21770428

BENEFICIAR: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA

PROIECT NR.: 161/2019

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

pentru documentatia

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT
MUNICIPIUL ALBA IULIA, STRADA IASILOR NR. 54A, JUDETUL ALBA**
care fundamentează decizia consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism

Document elaborat in conformitate cu Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”

si conform procedurii aprobate prin H.C.L. nr. 28/02.2011 - Regulament local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia.

- investitori: BRADESCU LUCIAN TEOFIL, HAN CORNELIA NICULINA
Loc. Magina (Mun. Aiud), strada Pandurilor nr. 74
- proiectant: S.C. BIROU DE ARHITECTURA UNGUREANU S.R.L.
510145 Alba Iulia, strada Plevnei nr. 31, telefon mobil 0723982544

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul:

- s-au afișat anunturi pe panouri rezistente la intemperii amplasate de către inițiatorul documentației de urbanism in loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborarii P.U.D. pe perioada 23/11/2019 – 10/12/2019 conform cu modelul prevăzute în ANEXA 1 – MODEL TIP A+B;

- inmanare directa de notificari proprietarilor parcelelor învecinate si totodata invitatie verbala de participare, dupa interes, la intalnire privind Dezbaterea publica.

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

- publicul a fost invitat sa participe, dupa interes, la Dezbaterea publica la adresa obiectivului in data de 30/11/2019 orele 10.00-12.00, unde aveau posibilitatea sa transmita direct observatii si propuneri asupra documentelor expuse/disponibile (intalnire intre initiator si proiectant cu cei interesati si cei potential afectati pentru prezentarea propunerii).

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

- s-au inmanat notificari tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat P.U.D., in perioada 23/11/2019 – 28/11/2019 dupa modelul din ANEXA 3;

- s-a afișat anuntul Intentiei de elaborare pe panou rezistent la intemperii amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism in loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborarii

P.U.D. pe perioada 23/11/2019 – 28/11/2019 conform cu modelul prevăzut în ANEXA 1 – MODEL TIP A;

- s-a afișat anunțul Consultare asupra propunerilor preliminare privind P.U.D. pe panou rezistent la intemperii amplasat de către inițiatorul documentației de urbanism în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.D. pe perioada 29/11/2019 – 10/12/2019 conform cu modelul prevăzut în ANEXA 1 – MODEL TIP B.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

Au fost notificați ca vecini:

- latura nordică SACOTA VERGENIA
Alba Iulia, strada Iasilor nr. 52
- latura sudică DRAGOMIR CIPRIAN ANTONIE
DANAILA MARIA
IGNAT RADU
CRISTEA-GECEZI HILDA
Alba Iulia, strada Iasilor nr. 56
- latura vestică MARCU STANCU IOANA
Alba Iulia, strada Ferdinand I nr. 53
ROSA GLIGOR DARIUS
Alba Iulia, strada Ferdinand I nr. 55
- latura estică BRADESCU LUCIAN TEOFIL
Alba Iulia, strada Iasilor nr. 54
HAN CORNELIA NICULINA
Alba Iulia, strada Iasilor nr. 54

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces

- 7 (sapte) persoane au fost notificate (vecini).

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

- s-au obținut declarațiile, în urma notificării, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D., în perioada 23/11/2019 – 03/12/2019 după modelul din ANEXA 4;
- nu au existat probleme privind obținerea declarațiilor;
- persoanele implicate nu au avut obiecțiuni la propunerile de reglementare urbanistică;
- până la data 06/01/2020 nu au fost primite sesizări, observații, comentarii.

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

- nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

- nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- nu s-au făcut observații/propuneri care să fie preluate în documentația de urbanism.

Intocmit,

arh. MIREA IULIAN ILE
arh. UNGUREANU FLORIN ROLAND



P.U.D. CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT
REGLEMENTARI URBANISTICE



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ANGELA MOLDOVAN

ALBA IULIA 28.01.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER