

Memoriu tehnic - Faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

La comanda beneficiarului S.C. EOSTAR TOUR S.R.L. cu sediul aflat în mun. Alba Iulia, str. Calea Motoilor nr. 3, spațiu comercial, bl. S1G, jud. ALBA, C.U.I. 32302937, reprezentată de d-nul IANCU Daniel Constantin, și în baza C.U. nr. 1633 din 05.10.2020, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul identificat prin:

NR. CF/ CAD	CATEGORIE FOLOSINTA	INTR AVIL AN	S TEREN	COTE PARTI	DREPT DE PROPRIETATE
111959	arabil	DA	1,500 mp		S.C. EOSTAR TOUR S.R.L.

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIRE:	ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE
AMPLASAMENT:	str. Varese, nr. 14, mun. Alba Iulia, jud. ALBA
BENEFICIAR:	S.C. EOSTAR TOUR S.R.L. mun. Alba Iulia, str. Calea Motoilor nr. 3, spațiu comercial, bl. S1G, jud. ALBA - C.U.I. 32302937
PROIECTANT URBANISM:	S.C. UNHAUS S.R.L. sat Telna, nr. 67, Com. Ighiu, jud. ALBA
FAZA:	P.U.D.
NR.DOCUMENTAȚIE:	U08/2020
DATA:	11.2020

1.2. Obiectivul lucrării

Prin acest proiect s-a studiat posibilitatea realizarea unei construcții de locuințe colective care va cuprinde patru apartamente, cu regim de înălțime P+E pe terenul proprietate privată din loc. Alba-Iulia identificat prin nr. cad 111959 și CF nr. 111959. Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform C.U. nr. 1633 din 05.10.2020:

Regimul juridic:

Imobilul se găsește în intravilanul localității Alba-Iulia
Natura proprietății - privată a persoanelor juridice

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Regimul economic:**Folosinta actuala:**

Teren arabil in suprafata de 1500 mp.

Destinatia zonei:

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUZ aprobat, UTR = UTR este zona de locuințe individuale - LM2 cu înălțime maximă P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

Funcțiuni permise: principal (predominant) locuire:

- locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat, sau înșiruit;
- parcela se încadrează la regim de construire izolat.

În afară de construcțiile de locuințe zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia, **OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINȚEI.**

Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat :

- unități comerciale (cu mărfuri de folosință zilnică) alimentară și nealimentară max 70% din suprafața parterului.
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau impurifică apa , aerul, solul (profesii liberale - activitati personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații, max 70% din suprafața parterului.), cabinet medical .punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.), creșe (la parterul sau parterul si etajul locuintelor--max 70% din ad.<200mp)

Utilizări permise cu condiționări - construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter (conform art. 2 si 3, adica cele de mai sus), dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementară acesteia, supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului - 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate

Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens să nu polueze chimic și fonic;
- să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții;
- să nu producă riscuri pt .sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;

Funcțiuni interzise:

Interdicții temporare (până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicate și necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, obținerea avizelor specifice).

Interdicție temporară de construire fără obținerea avizelor specifice și fără autorizație de construire .

Interdicții permanente (stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

Aceasta interdicție se referă la:

LM2, LM, inclusiv LMv

Interdicție de construire pe fașia de teren aflată la aliniament notată în <m> pe planșa de REGLEMENTĂRI A2 și A3 la fiecare caz în parte reprezentând fașia de protecție sanitară a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise față de drumul public, în funcție de conformația parcelelor.

Interdicție de construire fașia de teren aflată în fața aliniamentului, evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI 3/2 și 3/3 la fiecare caz în parte, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public.

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 - Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 - calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimba geometria zonei;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.

Reglementări fiscale - conform HCL 415/2019- zona B de impozitare; coeficientul de corecție de 2,30 prevăzut de Legea nr.351/2001 se aplică la regularizarea taxei de autorizare.

Conform prevederilor art. 23 alin.(3) din L.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În vederea actualizării valorii de impunere, puteți opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei părți din terenul detinut. Pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală DUPĂ APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM FAZA PUD ÎN ȘEDINȚA DE CONSILIUL LOCAL, SE VA SOLICITA UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM ÎN VEDEREA OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, ÎN CARE SE VOR SPECIFICA NOILE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VIGOARE.

Regimul tehnic:

TERENUL ESTE SITUAT IN ZONA DE PROTECȚIE LEA ÎNALTA TENSIUNE 110 KV .

Terenul se află în zona de protecție a Magistralei de Gaz și în zona de protecție a UM 1023.

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente - la strada Varese cu profil modernizat de 10 m, conform HCL 148/2020. Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă - la minim 5 m față de strada modernizată.

Conform HG 525/1996, ART. 27 pentru racordarea la rețelele publice de echipare edilitară se vor respecta următoarele:

- I. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- II. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - A. realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - B. beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- III. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (I) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

Anterior întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu au fost elaborate urmatoarele studii:

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic elaborat

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată face parte din intravilanul localității Alba-Iulia, conform nr. cad 111959 si CF nr. 111959, fiind situat în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Zona studiată se limitează la parcela proprietate privată al s.c. EOSTAR TOUR s.r.l.. Terenul în studiu are o suprafață de 1500 mp și o formă neregulată.

Parcela este accesibilă din drumul existent str. Varese, aflat la marginea parcelei în studiu în partea sudică a acesteia. Drumul este asfaltat și dispune de toate rețelele edilitare.

3.1. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Imobilul studiat se învecinează cu:

- la **nord**, parcelă proprietate privata, teren liber de constructii, accesibilă din str. Radna și str. Sliven – pe un tronson de 47.10 m (limita posterioara)
- la **sud**, domeniu public, drum modernizat str. Varese – pe un tronson de 47.71 m

- la **est**, parcelă proprietate privată, teren cu construcție locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M, accesibilă din drum str. Varese – pe un tronson de 28.33 m (limită laterală)
- la **vest**, 2 parcele proprietate privată, teren liber de construcții, accesibile din str. Radna – pe un tronson de 35.37 m

Terenul este plat.

3.2. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

$S_{\text{construita existenta}} = 0 \text{ mp}$

$S_{\text{teren existen}} = 1500 \text{ mp}$

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este una strict de locuințe unifamiliale și colective mici. Aspectul urbanistic al zonei este unul strict cu caracter de locuințe, în imediata vecinătate parcelele având doar destinație de locuire unifamilială.

3.4. Destinația clădirilor

Nu este cazul.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată se află în proprietate privată a beneficiarului s.c. EOSTAR TOUR s.r.l., conform actelor de proprietate și a cărții funciare identificată cu nr. 111959 și nr. CAD 111959, având o suprafață de 1500 mp.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Date preluate din Studiul Geotehnic nr. 198/2020

- În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate, în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția unor tasări diferențiale semnificative.
- În conformitate cu NORMELE Ts, terenul din săpăturile executate manual sau mecanizat, în masa depozitelor superficiale, se va încadra la "categoria teren tare" și, respectiv, la "clasa a II-a".
- Pentru asigurarea stabilității pereților săpăturilor, acolo unde se considera necesar se vor prevedea sprijinirile specifice terenurilor coezive (dulapi de lemn așezați orizontal, cu interspații de 0.21-0.60m).
- Pe timpul execuției se recomandă ca depozitarea pământului excavat să nu se facă la distanțe mai mici de cca 0.50-1.00m față de limitele săpăturilor, pentru asigurarea stabilității pereților acestora.
- Pământurile rezultate din săpături se vor putea utiliza/reutiliza ca materiale de umplutura cu condiția "depunerii lor sistematice" (în straturi succesive de cca 0.15- 0.30m grosime) și a "compactării lor controlate" [manual și/sau mecanizat, până la atingerea unor grade de compactare $D_{med} > 98 \%$ și $D_{min} > 95 \%$, din valorile PROCTOR obținute în laborator pe probe medii ale pământurilor puse în opera).
- Dacă la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente și/sau straturi plastice moi la curgătoare, săpăturile pentru fundații se vor adânci până la interceptarea stratului bun de fundare și la realizarea unei încăstrări de minimum 0.20m în acesta.
- Dacă stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, săpăturile pentru fundații se vor opri la acele cote care asigură "înălțimea

minima- constructiva a talpii/blocului de fundare", asigura depășirea "adâncimii de inghet" si asigura "incastrarea minima" in stratul bun pentru fundare.

- Pe timpul intregii perioade de execuție si de exploatare a obiectivului nou proiectat se va acorda o atentie deosebita conservării umidității naturale din cuprinsul intregii "zone active" de sub fundații - in vederea conservării parametrilor de forfecare ai pământurilor in cauza si implicit, a capacitatii portante a acestora. -După executarea săpăturilor pentru fundații, imediat inainte de turnarea betoane- lor se va solicita proiectantului de rezistenta si geotehnicianului examinarea acestora si a terenului de fundare si avizarea continuării lucrărilor - turnarea betoa- nelor in fundații.
- Pe timpul execuției se recomanda incarcarea practic uniforma si simultata a tuturor fundațiilor obiectivului in cauza si aceasta, numai după realizarea completa a lucrărilor de sistematizare verticala si asigurarea timpului necesar atingerii mărcii betoanelor turnate in fundații.

3.7. Adâncimea apei subterane

In zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai larga extindere (cvasi-continui), cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de baza cvasi-im- permeabila, la adâncimi variabile, de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-15.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviometrie ridicata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezintă fata de elementele de beton si/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfa- tica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata, in condițiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivului nou-proiectat.

3.8. Parametri seismici caracteristici zonei

CATEGORIA GEOTEHNICA: - In vederea stabilirii "categoriei geotehnice" si a cuantificării "riscului geotehnic" pentru obiectivul in cauza s-au avut in vedere următoarele elemente:

Condiții de teren: - terenuri bune (2 puncte) [tabelul A1];

Apa subterana: - fara epuismențe (1 punct);

Clasificarea construcției după categoria de imortanta: normala (3 puncte);

Vecinătăți: - fara risc (1 punct);

Zona seismică: (0 puncte).

Cu un punctaj de 7 puncte (situat in domeniul 6...9 puncte), lucrarea in cauza se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 1, caracterizata prin RISC GEOTEHNIC REDUS [contorm tabelelor A3-A4].

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

Pe parcela amplasată pe limita de proprietate estică, există deja o construcție, cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu un regim de înălțime P+M (având înălțimea la coamă de aproximativ 7,00-8,00 m), recent construită, respectiv aflată într-o stare bună.

3.10. Echiparea existentă

Echiparea cu utilități - în zonă există rețea de energie electrică, rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale.

3.11. Concluzii

Construirea unui imobil de locuințe colective cu patru apartamente pe terenul studiat este fezabilă.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta (ISU).

Se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu patru apartamente cu regim de înălțime P+E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea clădirii propuse va fi de locuință colectivă cu patru apartamente:

Retrageri fata de aliniament si limitele de proprietate

- față de limita nordică - 2.14 ml
- față de limita sudică - variabil conform plansei Reglementari Urbanistice, dar se impune o aliniere față de drum (str. Varese - modernizată) de 5 ml
- față de limita estică - 3.00 ml
- față de limita vestică - 32.39 ml

Structura propusă pentru realizarea obiectivului cuprinde fundații continue, socluri din beton simplu, planșee peste parter și etaj realizate din b.a.

Zidăria portantă a construcției se realizează din zidărie din cărămidă eficientă energetic cu grosime de 30 cm grosime, placată ulterior cu polistiren de 10 cm, zidărie de compartimentare structurală de 25 cm realizată din aceleasi materiale și nestructurală de 15 cm. Șarpanta se va realiza din lemn de rășinoase cu învelitoare din tiglă neagră.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

$S_{desfasurata} = 465.08$ mp din care:

$S_{utila} = 372.06$ mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Pe parcela nu există clădiri existente. Accesul pe parcelă auto cat si cel pietonal se va face din drumul existent str. Varese, amplasat pe latura sudica a parcelei. Drumul este asfaltat. Pe parcela se va realiza o platformă dalată dimensionată corespunzător în vederea parcării a 4 autovehicule.

Accesul utilajelor de stingerea incendiilor se va realiza prin accesul existent amplasat pe latura sudica a parcelei.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația auto și pietonală pe parcela se va realiza prin amenajarea unei platforme dalate cu o anvergură de 6.10 ml, de la limita sudică a parcelei, unde este situat accesul pe parcela, pe o distanță de 6.79 ml până în zona construcției propuse unde se va amenaja o platformă dalată dimensionată corespunzător pentru parcare a 4 autovehicule, respectiv zona de încadrare și acces la construcția propusă.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spațiului rămas liber se va amenaja peisager și va avea destinația de curți construcții.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Se prezintă pe planșa de reglementări.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Vor fi cele necesare pentru o bună evacuare a apelor pluviale.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este P+E.

POT_{propus} = 15.10 %

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT_{propus} = 0.31

4.17. Asigurarea utilitatilor(surse, rețele, racorduri)

Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă.

4.17.1. Alimentare cu apă

În vederea asigurării cu apă potabilă a construcției propuse se va realiza prin branșamentul la rețeaua localității.

4.17.2. Canalizare

Apele uzate menajere vor fi preluate prin intermediul unei rețele de canalizare interioare și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității.

Apele meteorice vor fi colectate și stocate pe amplasament, în vederea irigațiilor spațiilor verzi amenajate.

4.17.3. Alimentare cu energie electrica

Se propune alimentarea cu energie electrică a amplasamentul din cea mai apropiată sursă, respectiv branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Pentru noul obiectiv se propun următoarele categorii de instalații electrice:

- instalații interioare de iluminat și prize pentru toate construcțiile supraterește;
- instalații de iluminat de siguranță;
- instalații de protecție (paratrâznet și priza de pământ);
- instalații electrice exterioare de iluminat și iluminat nocturn;
- instalații de curenți slabi (supraveghere și control acces, voce/date/wireless, etc);

4.17.4. Alimentare cu gaze naturale

În vederea asigurării cu energie termică, imobilul se va branșa la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă, iar imobilul va fi prevăzut cu centrală termică murală pentru fiecare dintre cele patru apartamente.

4.17.5. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente și vor fi preluate conform unui contract, de o firmă specializată. Pe amplasament s-a prevăzut o platformă în vederea colectării deșeurilor menajere, dimensionată corespunzător în vederea colectării selective pe patru fracții a deșeurilor rezultate.

4.18. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI TEHNICI

SUPRAFAȚA TEREN CONFORM CF: 111959	1,500 mp			
SUPRAFAȚA TEREN TOTAL	1,500 mp			
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan			
SUPRAFAȚA TEREN AFLATĂ ÎN U.T.R. LM2	1,500 mp			
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	1,500 mp	100.00 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	0 mp	0.00 %	226.46 mp	15.10 %
CIRCULATII PIETONALE	0 mp	0.00 %	82.12 mp	5.47 %
CIRCULATII AUTO	0 mp	0.00 %	38.4 mp	2.56 %
PARCARI	0 mp	0.00 %	50.6 mp	3.37 %
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	0 mp	0.00 %	102.42 mp	73.49 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
TOTAL SUPRAFAȚA DE TEREN	1,500.00	100.00 %	1,500.00	100.00 %
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-		P+E	
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTAL	0 mp		226.46 mp	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ TOTAL	0 mp		458.32 mp	
SUPRAFAȚA UTILĂ OBIECTIV	0 mp		342.9 mp	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ CALCUL C.U.T. - TOTAL PARCELA	0 mp		458.32 mp	
P.O.T. TOTAL	0.00 %		15.10 %	
C.U.T. TOTAL	0.00		0.31	
NR. IMOBILE INDIVIDUALE / COLECTIVE	0		1	
NUMAR DE APARTAMENTE	0		4	

NUMAR DE SPATII SERVICII	-	-
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	0	4
NUMAR DE GARAJE AUTO	0	0
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	-	5.75 m
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA*	-	8.10 m

* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (trotuarul de protectie al cladirii)

Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbane

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Principala consecință a realizării obiectivului propus este crearea de locuințe colective noi, proiectare în concordanță cu legislația în vigoare, și îmbogățirea cadrului construit actual cu un alt imobil completând imaginea de ansamblu.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D. - lui după aprobare, vizează respectarea prevederilor acestuia, întocmirea documentațiilor necesare și construirea imobilului de locuințe colective.

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Data

04/11/2020

Întocmit

Arh. Urb. ȘTEFĂNUȚI Nicolaie

15. Raport de specialitate

EOSTAR TOUR SRL prin IANCU DANIEL CONSTANTIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea documentatiei P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE, ALBA IULIA, STR. VARESE, NR.13**

Documentatia a fost intocmita de: SC UNHAUS SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este de a construi un imobil de locuinte semicollective care cuprinde 4 apartamente fiecare cu acces propriu si regim de inaltime P+E, pe teren identificat prin CF nr 111959.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Terenul este grevat de sarcini urbanistice: restrictii/interdictie partiala de construire fiind in zona de protectie a liniilor de inalta tensiune LEA 110 KV, a Magistralei de Gaz si in zona de protectie a UM 1023

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil -1500 mp

UTR= conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008, destinatia stabilita prin documentatii de urbanism :UTR este zona de locuinte individuale -LM2 cu inaltime maxima P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit ; punctual.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: o constructie cu 4 locuinte in regim cuplat si etajat

Regimul de aliniera a terenului fata de strada – la strada Varese

Regim de aliniera a constructiilor fata de strada–min5 m conform RLU si plansei de RLU aferente PUD.

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

Regim maxim de inaltime admis = P+1+M, max. 12m

Regim de inaltime propus = P+E

POT max. admis = 40%, CUT max.admis =1,2

POT propus = 15,10%; CUT propus =0.31

Descrierea solutiei: Se propune construirea unei zone pentru servicii, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 21,60 m x 11,60 m

2. regim de inaltime: P+1E;

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesele auto si pietonal in incinta se vor realiza din strada Varese.

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 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil fara conditii.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

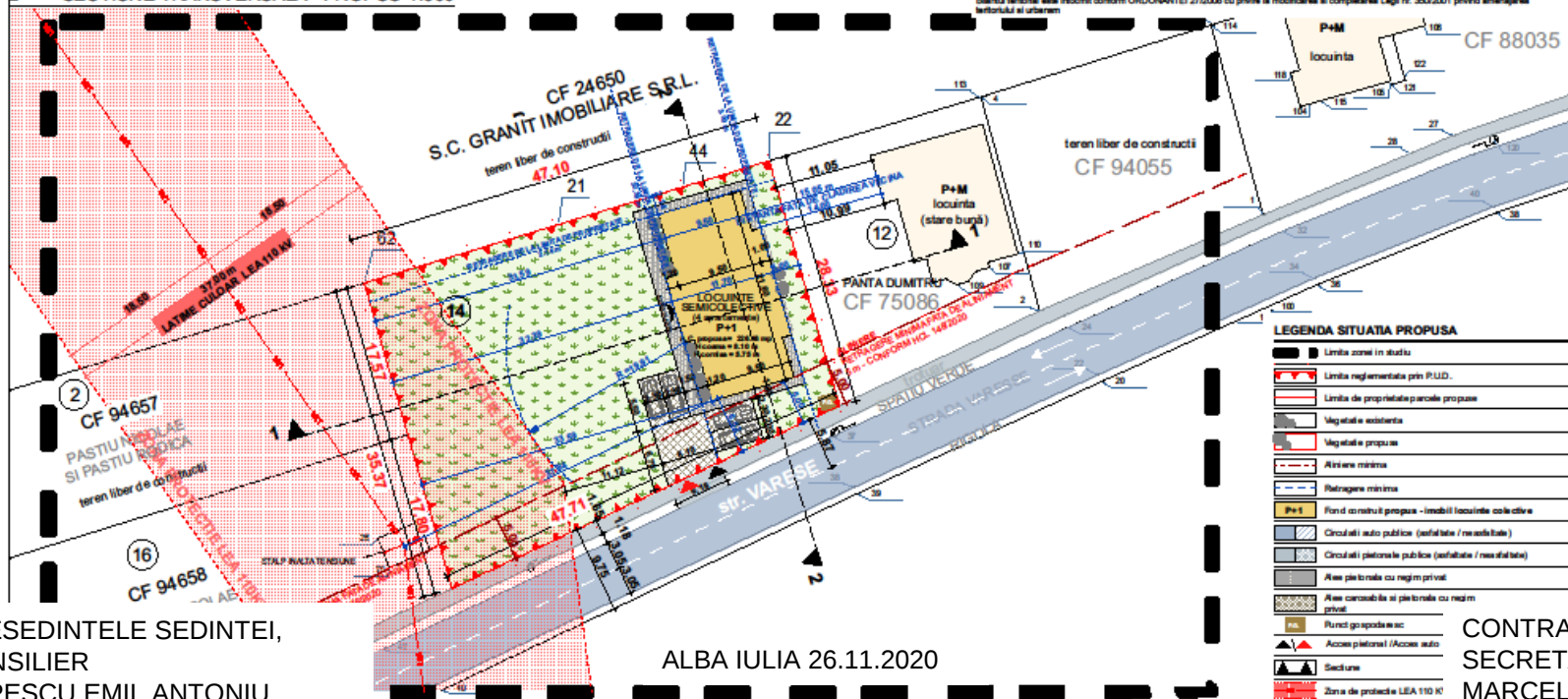
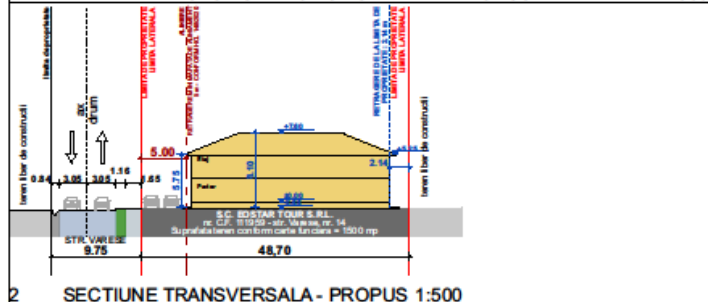
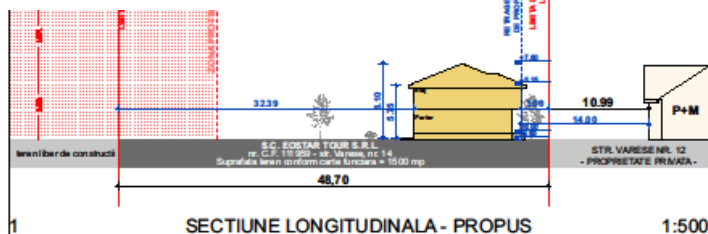
ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE
str. Varese, nr. 14, loc. Alba-Iulia, jud. ALBA

Beneficiari
S.C. EOSTAR TOUR S.R.L.
str. Calea Moșilor nr. 3, bl. S1G, loc. Alba-Iulia, 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;
 - **in data de 05.10.2020 pe teren s-a amplasat un panou cu anuntul demararii procesului de informare si consultare publica;**
 - **in data de 05.10.2020 vecinii directi au fost notificati in scris si au semnat o declaratie prin care si-au exprima acordul;**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **in data de 05.10.2020 vecinii directi s-au intalnit cu beneficiarul si au semnat declaratia si notificarea prin care si-au exprima acordul, fara alte observatii;**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:
 - **vecinatatea nordica: S.C. GRANIT IMOBILIARE S.R.L. (str. Radna, loc. Alba-Iulia, jud. Alba)**
 - **vecinatatea vestica: PASTIU NICOLAE si PASTIU RODICA (str. Radna, nr. 2, loc. Alba-Iulia, jud. Alba)**
 - **vecinatatea vestica: PASTIU NICOLAE si PASTIU RODICA (str. Varese, nr.16, loc. Alba-Iulia, jud. Alba)**
 - **vecinatatea estica: PANTA DUMITRU (str. Varese, nr. 12, loc. Alba-Iulia, jud. Alba)**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
4 persoane
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
nu sunt
 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 sunt
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
nu sunt

DATA
03.11.2020





BILANT TERITORIAL SI INDICATORI TEHNICI				
SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 111868	1,500 mp			
SUPRAFATA TEREN TOTAL	1,500 mp			
INTRAVILAN/ EXTRA/VILAN	Intravilan			
SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. LMC	1,500 mp			
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	1,500 mp	100.00 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	0 mp	0.00 %	228.48 mp	15.10 %
CIRCULATII PIETONALE	0 mp	0.00 %	82.12 mp	6.47 %
CIRCULATII AUTO	0 mp	0.00 %	38.4 mp	2.68 %
PARKARI	0 mp	0.00 %	60.8 mp	3.37 %
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	0 mp	0.00 %	1,102.42 mp	73.48 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
EXISTENTA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
TOTAL SUPRAFATA DE TEREN	1,500.00	100.00 %	1,609.00	100.00 %
REGIM DE INALTIME	-		P+E	
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL	0 mp		228.48 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL	0 mp		468.32 mp	
SUPRAFATA UTILA/OBIECTIV	0 mp		342.8 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T. - TOTAL PARCELA	0 mp		468.32 mp	
P.O.T. TOTAL	0.00 %		15.10 %	
C.U.T. TOTAL	0.00		0.31	
NR. IMOBILE INDIVIDUALE / COLECTIVE	0		1	
NUMAR DE APARTAMENTE	0		4	
NUMAR DE SPATII SERVICII	-		-	
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	0		4	
NUMAR DE GARAJE/AUTO	0		0	
INALTIMEA MAXIMALA LA CORNISA*	-		6.75 m	
INALTIMEA MAXIMALA LA COAMA*	-		8.10 m	

* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (troteuul de protectie al cladirii)
Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

DENUMIRE PROIECT	
ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	
str. str. VARESE nr. 14 mun. Alba-Iulia, jud. Alba	
IMBOL:	FATA:
U08/2020	P.U.D.
DATA:	SPECIALITATEA
11.2020	URB
SCALA:	NR. PLANSA
1:500	U.06
PLANSA:	
REGLEMENTARI URBANISTICE	
PROIECTANT :	
S.C. UNHAUS S.R.L. str. Tatra, nr. 67, com. Ighiu, jud. Alba Iulia tel. 07452 05043	
COLECTIV PROIECTARE:	
arh. Nicolae STEFANUTI	

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 26.11.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER