



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE



Titularul și beneficiarul investiției:
S.C. DOMICA S.R.L. prin reprezentant BRICIU DOINA

ALBA IULIA,
OCTOMBRIE 2020



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: Plan Urbanistic de Detaliu
Construire locuințe semicolective și împrejmuire

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Strada Calistrat Hogaș, nr. 65
CF 113132

BENEFICIAR: S.C. DOMICA S.R.L. prin reprezentant BRICIU DOINA

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic de Detaliu
– realizat conform Ordinului GM 009 - 2000

SPECIALITATEA: Urbanism

PROIECTANT GENERAL: S.C. GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.
str. Vârtop, nr. 2A, Alba Iulia, jud. Alba

PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
str. B-dul Ferdinand I, Nr. 8C, Alba Iulia, jud. Alba

urb. Marius Barbieri

NUMĂR PROIECT: 12 / 2020

DATA ELABORĂRII: OCTOMBRIE



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

1. Încadrare în PUG, PUZ și în zonă
2. Situația existentă 1:500
3. Reglementări urbanistice 1:500
4. Posibilitate de mobilare urbanistică 1:500
5. Proprietatea asupra terenurilor/ Rețele tehnico edilitare 1:500



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

Inițiator: S.C. DOMICA S.R.L. prin reprezentant BRICIU DOINA

Elaborator proiect: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L. cu sediul în Municipiul Alba Iulia, B-dul Ferdinand I, nr. 8C, județul Alba, autorizația nr. J01/260/1997

Data elaborării: OCTOMBRIE 2020

Obiectul lucrării:

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 1600 din 30.09.2020, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia, are obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unor locuințe semicolective și împrejmuire teren în municipiul Alba Iulia, Calistrat Hogaș, nr. 65.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Terenul studiat prin P.U.D. (1553 mp) este situat conform P.U.G. Municipiul Alba Iulia aprobat în mun Alba Iulia, str. Calistrat Hogaș, nr. 65, județul Alba și are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: proprietăți private – Făt Daniel CF 83877, CF 83896, CF 83900, CF 83897 și proprietate privată - Nistor Sorina Andreea CF 71201.
- la sud: proprietate privată – Bondor Alexandru și Bondor Rodica, CF 81941;
- la vest: parcelă cedată modernizare drum Str. Poiana Vadului, CF 113133
- la est: parcelă cedată modernizare drum – Str. Calistrat Hogaș (CF 113131)

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1153 mp, situat în mun. Alba Iulia, Str. Calistrat Hogaș, zona LM2 (zona locuințelor individuale cu înălțime maximă P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit), cu scopul de a realiza locuințe semicolective S+P+1+M, inclusiv amenajarea parcajelor și acceselor pietonale

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „intravilan”, conform extrasului C.F. nr. 113132, nr. cad. 113132.

Accesul la terenul studiat se face din strada Calistrat Hogaș.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru construirea unor locuințe semicolective cu regim de înălțime S+P+1+M, inclusiv sistematizarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, alei carosabile și parcaje. Construcțiile propuse respectă tipologia de construire specifică zonei de podiș. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:



A. Regimul juridic

- Identificare imobil: Plan de situație, Plan de încadrare în zonă, extras CF. nr. 113132, nr. cad. 113132.;
- Imobil: teren în suprafața măsurată de 1553 mp, situat conform planului de situație în intravilanul localității Alba Iulia;
- Drept de proprietate: DOMICA S.R.L. CIF 10125516 - Întabulare drept de proprietate cu titlu cumpărare, la licitație, dobândit prin Adjudecare, cota actuală 1/1, conf. Extras de CF;
- Sarcini/servituți: act administrativ nr. Act de Adjudecare Dos Nr. 779/EX/2018, din 06/06/2019 emis de BEJ CHERSA SEBASTIAN.
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora
- Se solicită locuințe semicolective – acces propriu pentru fiecare locuință și lot folosit în comun, nu se va putea solicita parcelare după edificarea acestora.

B. Regimul economic

Folosința actuală : intravilan - 1553 mp

Pentru loturile destinate modernizării străzilor Calistrat Hogaș și Poiana Vadului se va schimba categoria de folosință din arabil în drum la cartea funciara.

La solicitarea autorizației de construire se va prezenta rez.juridica a accesului la parcelă.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism : conf. 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 Funcțiunile complementare admise zonei

În afara 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 etajul locuințelor amplasate dispersat :

-unitati 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 -, activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații, max 70% din suprafața parterului.)

cabinet medical .punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.)

creșe (la parterul sau parterul și etajul locuințelor--max 70% din ad.<200mp)-

Utilizări permise cu condiționări- construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter (conform art. 2 și 3, adică cele de mai sus) dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementarea 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 înfundate

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



spatii din circulația publică pentru parcare

- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul nopții
- sa nu producă riscuri pt. sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului

Funcțiuni interzicte:

Interdicții temporare (pina la elaborarea unor documentații de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizării in zona a unor lucrări de utilitate publică .obținerea avizelor specifice) interdicție temporara de construire fara obținerea avizelor specifice si fara autorizație de construire .

- Interdicții permanente (stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandărilor privind mediul de viața al populației). Interdicția permanenta de construire poate fi ridicata odata cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

Aceasta interdicție se refera la: LM2,LM,inclusiv LMv

Inderdicție de construire pe fasia de teren aflata la aliniament notata in <m >pe planșa de REGLEMENTARI A2si A3 la fiecare caz in parte reprezentând fasia de protecție sanitara a locuirii si a celorlalte funcțiuni admise fata de drumul public., in funcție de conformația parcelelor.

Inderdicție de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, evidentiata in planșa de REGLEMENTARI 3/2 si 3/3 la fiecare caz in parte reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public -funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 - Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226

- calitatea aerului, prin traficul generat:

- construcții provizorii de orice natura;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- creșterea animalelor pentru subzistenta;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente si schimba geometria zonei.

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- se interzic orice intervenții de natura sa contravina caracterului general al lotizării.

Reglementari fiscale - conform certificatului de atestare fiscala nr 74343 eliberat de Primăria municipiului Alba la data de 29.07.2020 - zona C de impozitare; coeficientul de corecție 2,20 prevăzut de Legea nr.351/2001 se aplica 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.

In vederea actualizării valorii de impunere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei parti din terenul detinut.Pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastral



C. Regimul tehnic

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente - la strada Calistrat Hogaș si la strada Poiana Vadului, ambele cu profil transversal de 10 m;

Regimul de aliniere a construcțiilor fata de strada - retragere minima 3 m de la aliniament la toate străzile Retragerile fata de proprietățile vecine - conform Regulament local de urbanism al PUZ - Cod civil si Pompieri Amplasarea in interiorul parcelei

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirea construita in regim înșiruit se va dispune cu calcane avand o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colt care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspatiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietarii la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la comise in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publica sau cu o unitate de referința avand regim de construire discontinuu.

Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornișe in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita proprietarii avand fațade cu ferestre, clădirea se va realiza in regim izolat.

- in cazul loturilor puțin adanci se accepta retragerea clădirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornișe masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

Clădirile izolate - condiții de amplasare in cadrul unei parcele:

- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea păstrării unor distante:

- de 2,00m a fațadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate

- minim 60 cm pt. întreținere si intervenție (când nu are ferestre)

- distantele minime fata construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea păstrării unei distante egale cu 1/2 din înaltimea celei mai înalte construcții dar nu mai mica de 3,00m.

- distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea păstrării unei distantă de minim 1/2 înălțime a construcției când aceasta este amplasata in adancimea lotului, dar nu mai puțin de 3.00 metri

- distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fațada vitrata de la drumul public,șic. treceri pietonale cu lățime minima de 1,5 m pentru forțele de intervenție.

Se stabilește interdicție de construire fara obținerea avizului de rețelele edilitare: distantele minime fata de rețelele edilitare : stradale conform avize specifice.

Retragerile cu caracter minimal prevăzute in Codul civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea următoarelor exigente de confort urban însorirea si iluminatul natural, intimitatea de locuire , condiții de vizibilitate, accesul vehiculelor.

PENTRU LOCUINȚE SEMICOLECTIVE (LOCUINȚE CU LOT FOLOSIT IN COMUN SI ACCES PROPRIU/ FIECARE LOCUINȚA) SE VA APROBA O DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - PUD



SI SE RESPECTA URMĂTOARELE RETRAGERI:

- RESPECTAREA PREVEDERILOR CODULUI CIVIL PRIVIND VEDEREA SPRE PROPRIETATEA VECINA SI PICĂTURĂ STREASINII;
- RETRAGERE DE H/2 DAR NU MAI PUȚIN DE 3 m FATA DE LIMITELE LATERALAE;
- JUMĂTATE DIN ÎNĂLTIMEA LA CORNIȘA A CONSTRUCȚIEI, MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT FATA DE TEREN , DAR NU MAI PUȚIN DE 3,0 m FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI.

PENTRU AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI IN INTERIORUL PARCELEI, INCLUSIV VOLUMETRIA SE VA ÎNTOCMI PUD .

Conform ORDIN Nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populației, ART.3:

IN CAZUL IN CARE PROIECTUL DE AMPLASARE A CLĂDIRILOR EVIDENȚIAZĂ CA DISTANTA DINTRE CLĂDIRI ESTE MAI MICA SAU CEL PUȚIN EGALA CU ÎNĂLTIMEA CLĂDIRII CELEI MAI ÎNĂLTE, SE VA ÎNTOCMI LA FAZA PUD STUDIU DE ÎNSORIRE CARE SA CONFIRME FAPTUL CA ESTE ASIGURATA ÎNSORIREA PE O DURATA DE MINIM 1 1/2 ORE LA SOLSTITIUL DE IARNA.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA - distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 metri;

garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția sa nu depaseasca înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil (acord legalizat al vecinului direct pentru latura pe care se realizează cuplarea).

Aspectul exterior al construcțiilor va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:

Asigurarea caracterului urban al zonei rezidențiale va condiționa eliberarea autorizației de construire.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. * garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu clădirea principala;

- clădirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura si finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor si garajelor.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Înălțimea maxima admisibila a construcțiilor se respecta art. 31 din R. G. cu precizarea:

Înălțimea maxima a clădirilor admisa este in funcție de zona:

Înălțimea maxima a zonei -LM2 este :P +1+M

Alte înălțimi admise

LM2 -S(D) + P ; -S(D) + P+1(M)

Regimul de înălțime este reglementat pe zone funcționale si este marcat pentru toate zonele in planșa de reglementari Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei fara ca diferența de înălțime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele clădirile învecinate.

- se admit depășiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate in cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

In sensul prezentului Regulament clădiri învecinate sunt acelea amplasate alaturat de



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

aceeași parte a străzii.

Indicatori urbanistici: POT, CUT pentru zona LM2

Procentul de ocupare al terenului(POT) si coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol si suprafața lotului.

POT maxim = 40% ;

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafața totală a terenului.

CUT = 1,20mp AD/ mp teren

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioară stabilită.

Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si construcțiilor

Parcelarea se respectă art. 30 din R.G.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren in minim 4 loturi alăturate, In vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării si executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igiena si de protecție mediului.

LM2-Autorizarea executării parcelărilor in baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot in parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiuni minime conform tabel
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- păstrarea traseelor si prospectului circulațiilor conform PUZ

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează in prevederile aliniatului precedent

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat prin RLU al PUZ aprobat cu HCL 108/2008 astfel:

Pentru a fi construibila parcelele trebuie sa îndeplinească următoarele condiții:

- Lotul minim construibil este de 250mp, pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate , respectiv min 300 mp pentru parcelele de colț, suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite (se referă la o construcție pe parcelă).
- front la strada de min 12m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, respectiv min 8 m pentru clădiri înșiruite .
- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea.

Lotizările existente conform unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate anterior sunt preluate si păstrate in PUZ (108/2008), determinând si preluarea regulilor de amplasare si conformare a construcțiilor in interiorul parcelei.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- se respectă art. 27 din R.G.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Realizarea de rețele tehnico-edilitare
- se respectă art. 28 din R.G. -
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapidă si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat;



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
 - pentru instalațiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii - accesul se realizează din strada Calistrat Hogaș.

Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice
- se respecta prevederile art. 25 din R. G.
- Accese pietonale- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi - Parcaje

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizările:

Se evidențiază cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinație

2. parcare la domiciliu după cum urmează :

funcțiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinație are in vedere deplasări ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicație rutiera dimensionata corespunzător

Pentru funcțiunile complementare admise care presupun si necesități de parcare la domiciliu, se prezintă la autorizare soluțiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

- Spatii libere si spatii plantate - se respecta art. 34 din R.G. cu precizările:
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Terenurile aferente subzonei de locuințe familiale vor prezenta la autorizare soluțiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuințelor diferențiată in funcție de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte funcțiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in planșele 2 si 3 cu evidențierea rolului decorativ si de protecție.
 - spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada
- zona construibilă cu rol auxiliar in realizarea amenajărilor, circulațiilor si acceselor la construcțiile propuse.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - zona lotului aflata in adâncime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajărilor de agrement, reereere, grădinărit.

- in vederea protejării spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor - spatii verzi conform destinației :

Construcții de locuințe -in funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Construcții comerciale de interes local + servicii la paterul locuințelor:

- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul clădirii - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecție
- pentru creșe de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10 -15 mp/copil LM2
- în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

împrejmuiri

se respecta art. 35 din R.G.

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

c) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înalțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

d) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente

clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. înălțime și minim 1.80 m. înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.Z.:

Destinația imobilului conform PUZ aprobat, a municipiului Alba Iulia imobilul este situat zona LM2 (zona locuințelor individuale cu înălțime maximă P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit). Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află situat imobilul.

Planul Urbanistic de Detaliu este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă;
- amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 1553 mp, situat în Alba Iulia, jud. Alba, str. Calistrat Hogaș, nr. 65. Accesul la parcelă se face din str. Calistrat Hogaș, deși amplasamentul studiat, are deschidere și la str. Poiana Vadului. Amplasamentul studiat se afla la o distanță de aproximativ 4 km de Primăria Municipiului Alba Iulia, distanță măsurată pe partea carosabilă.

3.2. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

Terenul în suprafață de 1553 mp, are o formă aproximativ rectangulară cu o adâncime maximă de 92,00 mp și cu următoarele dimensiuni:

92,00 ml – la nord

16,95⁵ ml – la est

91,59⁵ ml – la sud

16,99 ml – la vest

Investiția propusă se compune din construirea unor locuințe semicolective cu regim de înălțime S+P+1+M. Acestea vor ocupa o suprafață de 595,55 mp

Vecinătățile terenului studiat

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: proprietăți private – Făt Daniel CF 83877, CF 83896, CF 83900, CF 83897 și proprietate privată - Nistor Sorina Andreea CF 71201.
- la sud: proprietate privată – Bondor Alexandru și Bondor Rodica, CF 81941;
- la vest: parcelă cedată modernizare drum Str. Poiana Vadului (CF 113133)
- la est: parcelă cedată modernizare drum – Str. Calistrat Hogaș (CF 113131)

3.3. Suprafața de teren construită și suprafața de teren liber

Terenul este liber de construcții

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, făcând parte dintr-un parcelar nou creat, prin proiecte independente de urbanism, amplasate în țesutul urban existent.

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar destructurat, ocupat preponderent cu locuințe și pe alocuri cu funcțiuni complementare.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani.

3.5. Destinația clădirilor

Se dorește construirea unor locuințe semicolective.

Suprafețele utile ale încăperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

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

Parcela în suprafața de 1553 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a S.C. DOMICA S.R.L. prin reprezentant Briciu Doina.

Aceasta se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile de nord și sud, iar pe laturile est și vest învecinându-se cu domeniul public de interes municipal, respectiv cu str. Calistrat Hogaș (vest) și str. Poiana Vadului (est).

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Topografie

- Forma terenului prezentată în planul de situație, este una aproape regulată, dreptunghiulară. Terenul este compus dintr-o parcelă înscrisă în cartea prin CF 113132, nr. topo/cadastral CAD 113132, arabil în suprafață de $St=1553 \text{ m}^2$.
- Din punct de vedere topografic terenul prezintă o ușoară declivitate pe direcția vest - est.

Clima

- Clima localitatii Alba Iulia, jud. Alba este de tip temperat-continental.

Geologie și seismicitate

- **Strat de fundare:** Stratul superficial constituit local argile pragoase, cu carbonati (venule si/sau concrețiuni, cafeni-galbui la brun roscate, plastic consistente spre plastic vartoase.
- **Adâncimea de fundare:** Se va preciza de către proiectantul de rezistență-din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de cca. 0,90-1,00m de la nivelul Ts/Tn actual .
- **Presiunea conventionala:** In conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoare presiunii conventionale de bază(specifică pentru latimi de fundare $B=1,00m$ și adâncimi de fundare $D=2,00m$), $P_{conv}=330KPa$; proiectantul structurist urmează a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) și adâncimi de fundare (D) diferite de $1,00m$ și respectiv, $2,00m$ - corectii impuse de STAS-ul anterior amintit (anexa B).

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

- **Apele subterane:** In zona amplasamentului (zona de pod a terasei t(2) a raului Mures) ,apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contact cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de cca. 3.50-4.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului actual(cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca. 0.50-1.00m in perioadele de pluviometrie accentuata).
- Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton si/ sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv(cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/ sau sulfatica de intensitate foarte slaba).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitate in conformitate cu normativul P100-1/2013 amplasamentul se caracterizeaza prin $a_g = 0,10g$, si $T_c=0,7sec$.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, cu parcele de forme variate, dispuse de-a lungul unui sistem organic de circulații carosabile, generat de formele de relief din zonă, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire, și de asemenea cu funcțiuni complementare locuirii.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani.

Regimul de înălțime preponderent în zonă este de P și P+M / P+1.



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

3.12. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua publică respectiv din str. Calistrat Hogaș

Canalizarea

Apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descărcate la rețeaua municipală de canalizare, respectiv în str. Calistrat Hogaș

Încălzirea

Asigurarea confortului termic se va realiza în regim centralizat, privat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Vidra.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșare la rețeaua publică respectiv din str. Vidra.

Telecomunicații

Zona este racordată la rețeaua de telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Lucrarea P.U.D. pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ȘI ÎMPREJMUIRE”, cu amplasamentul în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, str. Calistrat Hogaș, nr. 65, s-a realizat la cererea beneficiarului S.C. DOMICA S.R.L. prin reprezentant Briciu Doina, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcătuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem:

- Construirea a 2 locuințe semicolective, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție. Prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea clădirilor.

- Noul obiectiv – 2 locuințe semicolective - va avea o configurație planimetrică și expresie arhitecturală personalizată în conformitate cu exigențele beneficiarului, dar și în concordanță cu expresia arhitecturală a construcțiilor existente în sit.

Descrierea detaliată a lucrărilor propuse se va face la următoarea fază de proiectare – DTAC.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața totală de 1553 mp, situat în localitatea Alba Iulia, str. Calistrat Hogaș, nr. 65, județul Alba.

Accesul în incintă se face din strada Calistrat Hogas prin intermediul unei platforme de acces carosabil, cât și printr-o alee pietonală care comunică cu clădirea. Acces pietonal se va putea realiza de asemenea și din strada Poiana Vadului.

Incinta va fi betonată pe zona de acces, pe zona de parcare, și pe zona de amplasare a clădirii. Parcarea va conține un număr de 10 locuri pentru parcare autoturismelor.

Pe lot se vor amplasa două corpuri de clădire care vor avea funcțiunea de locuințe semicolective. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie mică, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști,



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; + 40 742 243 890; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile și parcaje, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Cele două corpuri de clădire vor conține 4 respectiv 5 locuințe.

Accesul principal la fiecare locuință se va realiza din exteriorul incintei prin fațada sudică a clădirii, la nivelul parterului printr-o zonă special amenajată, în acest sens

Amplasarea și funcționalitatea clădirii propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Retragerile obligatorii sunt conform Codului Civil și normelor PSI în vigoare.

Amplasarea corpului de clădire în interiorul parcelei se face conform planșei cu propunerea: U6 – „POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ” atașată documentației.

Propunerile de amenajare peisajeră și volumetria corpului de arhitectură propus nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

4.3. Capacitate, suprafață construită și desfășurată

Construcțiile propuse cu destinația de locuințe semicolective vor conține 4 respectiv 5 locuințe, vor avea o suprafață construită de aproximativ 595,55 mp și o suprafață desfășurată de aproximativ 1686,50 mp, și vor avea o capacitate de minim 3 persoane/locuință.

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

Noile construcții vor avea o volumetrie simplă, cu accente discrete în fațade.

Distanța propusă față de construcțiile de pe loturile vecine:

La vest – Str. Calistrat Hogaș cu profil transversal 10 m

La est - Str. Poiana Vadului cu profil transversal 10 m

La nord si sud nu exista construcții in imediata vecinătate

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se vor realiza din Str. Calistat Hogaș.

Acces pietonal se va putea realiza de asemenea si din strada Poiana Vadului.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se vor putea realiza din Str. Calistrat Hogaș prin zona de platforma auto, iar apoi, accesul la fiecare locuință in parte se va realiza prin zona de alee pietonala ocazional carosabilă.

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

Construcția propusă respectă tipologia de construire specifică zonei de podiș și arhitectura locala.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu există cladiri existente pe terenul studiat, acesta fiind liber de construcții.

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

Având în vedere poziția parcelei, și deschiderea acesteia la strada Calistrat Hogaș cât și la Str. Poiana Vadului se propune ca accesul pietonal si carosabil să se facă din

Str. Calistat Hogaș. De asemenea, accesul la locurile de parcare amenajate se va face direct din str. Calistrat Hogaș.

Accesul în clădire se va face de pe fațata sudică, prin intermediul unei alei amenajate pentru realizarea accesului la fiecare locuință în parte.

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

Terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă cu densitate scăzută și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural.

Terenul are o pantă scăzută cu diferențe mici de nivel, fiind relativ plan, astfel, construcția propusă nu va trebui să adopte o structură care se adapteze dificil la panta terenului.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 357,25 mp de spații verzi care să deservească parcelei cu CF 113132 și care vor reprezenta aproximativ 23,00 % din suprafața totală a parcelei.

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

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unor construcții noi în zonă. Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, constând în două cladiri a câte 4 respectiv 5 locuințe semicolective. Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Apele uzate vor fi evacuate către rețeaua centralizată de canalizare existentă în zonă.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**.

Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă destinată **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate conform normelor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare. Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona.

Este necesar ca spațiile exterioare semi-publique să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

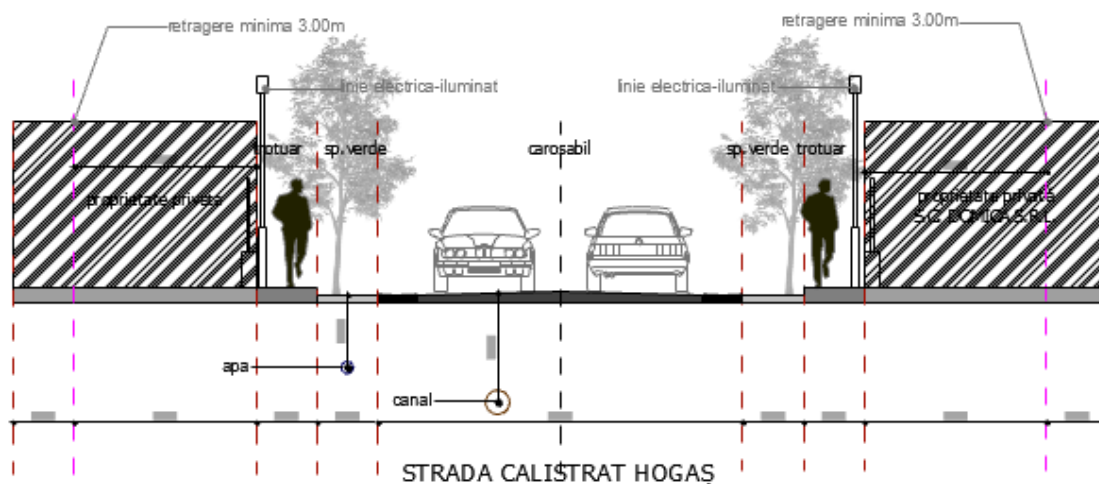


4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața redusă a parcelei limitează amenajarea sau dezvoltarea de spații verzi de mari dimensiuni.

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 23% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispuși pe toate suprafețele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

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

Construcția propusă care cuprinde 4 locuințe semicolective va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- la 4,01 m față de limita de sud a parcelei
- la 4,25 m față de limita de nord a parcelei
- la 14,64⁵ m față de limita de vest a parcelei
- la 4,50 m față de construcția care cuprinde 5 locuințe semicolective - est.

Construcția propusă care cuprinde 4 locuințe semicolective va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- la 4,01 m față de limita de sud a parcelei
- la 4,25 m față de limita de nord a parcelei
- la 3,00 m față de limita de est a parcelei
- la 4,50 m față de construcția care cuprinde 4 locuințe semicolective - vest.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Înălțimea construcției propuse:

- Regimul de înălțime propus pentru cele 2 construcții : **S+P+1E+M.**

Procentul de ocupare al terenului:

- P.O.T. propus prin P.U.D. = 38,35%
- P.O.T. maxim admis prin P.U.G. = 40 %

Coeficientul de utilizare al terenului:

- C.U.T. propus prin P.U.D. = 1,09
- C.U.T. maxim admis prin P.U.G. = 1,20

4.17. Bilant territorial

Edificabil maxim: - 936,10 mp

- amprenta la sol a construcției propuse: 595,55 mp - 38,35%

Spațiu verde și amenajări conexe: 357,25 mp - 23,00%

Parcaje în incintă: - 10 locuri 116,10 mp - 7,48%

Alei pietonale amenajate: 353,10 mp - 22,74%

Alei pietonale ocazional carosabile: 61,10 mp - 3,93%

Terase neacoperite: 63,90 mp - 4,11%

Platformă colectare deșeuri: 6,00 mp - 0,39%

4.18. Asigurarea utilitatilor(surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua publică respectiv din str. Calistrat Hogaș

Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere provenite din construcțiile propuse vor fi descărcate la rețeaua municipală de canalizare, respectiv în str. Calistrat Hogaș

Asigurarea agentului termic:

Încălzirea în corpurile de construcție cu funcțiunea de locuințe semicolective se va realiza prin intermediul centralelor termice proprii (pentru fiecare locuință în parte)care vor funcționa cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în proximitatea amplasamentului, respectiv din Str. Vidra.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin branșare la rețeaua publică respectiv din str. Vidra.

Salubritate:

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri, are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Antreprenorul va încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul și tratarea deșeurilor în instalații autorizate sau depozitarea deșeurilor în depozite ecologice.



5. CONCLUZII

Prin P.U.D. se dorește construirea a două corpuri de cladire care cuprind 4 respectiv 5 locuințe semicolective, ce vor avea regimul de înălțime S+P+1E+M și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, 10 locuri de parcare pentru autoturisme și spații verzi amenajate minimal, cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbuști, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona studiată.

Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei.

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

Întocmit,
arh. Barbieri Marius

17. Raport de specialitate

SC DOMICA SRL prin reprezentant BRICIU DOINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea documentatiei P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE TEREN , ALBA IULIA, STR. CALISTRAT HOGAȘ, NR.65**

Documentatia a fost intocmita de: SC GENERAL PROIECT STUDIO SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este de a construi doua imobile de locuinte semicolctive care cuprinde 4 respectiv 5 locuinte fiecare cu acces propriu si regim de inaltime P+E/ P+1+M, pe teren identificat prin CF nr 113132.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Terenul nu este grevat de sarcini urbanistice si este liber de constructii

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil -1553 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: doua constructii: una cu 4 locuinte insiruite, alta cu 5 locuinte in regim insiruit

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Calistrat Hogas si Poiana Vadului, ambele cu profil reglementat de 10 m

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada–min3 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

Regim de inaltime propus = S+P+1 si S+P+1+M

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

POT propus = 38,35%; CUT propus =1,09

Descrierea solutiei: Se propune construirea a 2 imobile cu locuinte semicolective, care vor avea impreuna:

1. dimensiuni maxime de Sc=596 mp; Sd= 1687 mp; S spatii verzi=357 mp (23%)

2. regim de inaltime: S+P+1E+M (partial);

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din strada Calistrat Hogas Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare - 10 locuri parcare, 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 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Modalități de informare a publicului

Inițiatorul P.U.D.-ului a contactat personal pe toți vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.

Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării Planului Urbanistic de Detaliu.

Localizarea rezidenților s-a făcut prin deplasarea la terenurile vecine sau telefonic.

Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 4.

Vecini interesați **parcele 113132:**

- **la nord:** proprietate private (CF nr. 83877, 83896, 83900, 83897 – Făt Daniel, CF nr. 71201, – Nistor Sorina Alexandra)
- **la sud:** proprietate privată (CF nr. 81941 – Bondor Alexandru și Bondor Rodica)

Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

În urma informării publicului pe baza notificării tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.D.-ul, s-a constatat că au existat anumite obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse, și anume:

- **vecinul direct Bondor Alexandru și Bondor Rodica proprietari pe terenul înscris în CF nr 81941 conditioneaza beneficiarul sa dea acordul pentru orice constructie aprobată de Primăria municipiului Alba Iulia.**

Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat și au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.D.-ul.

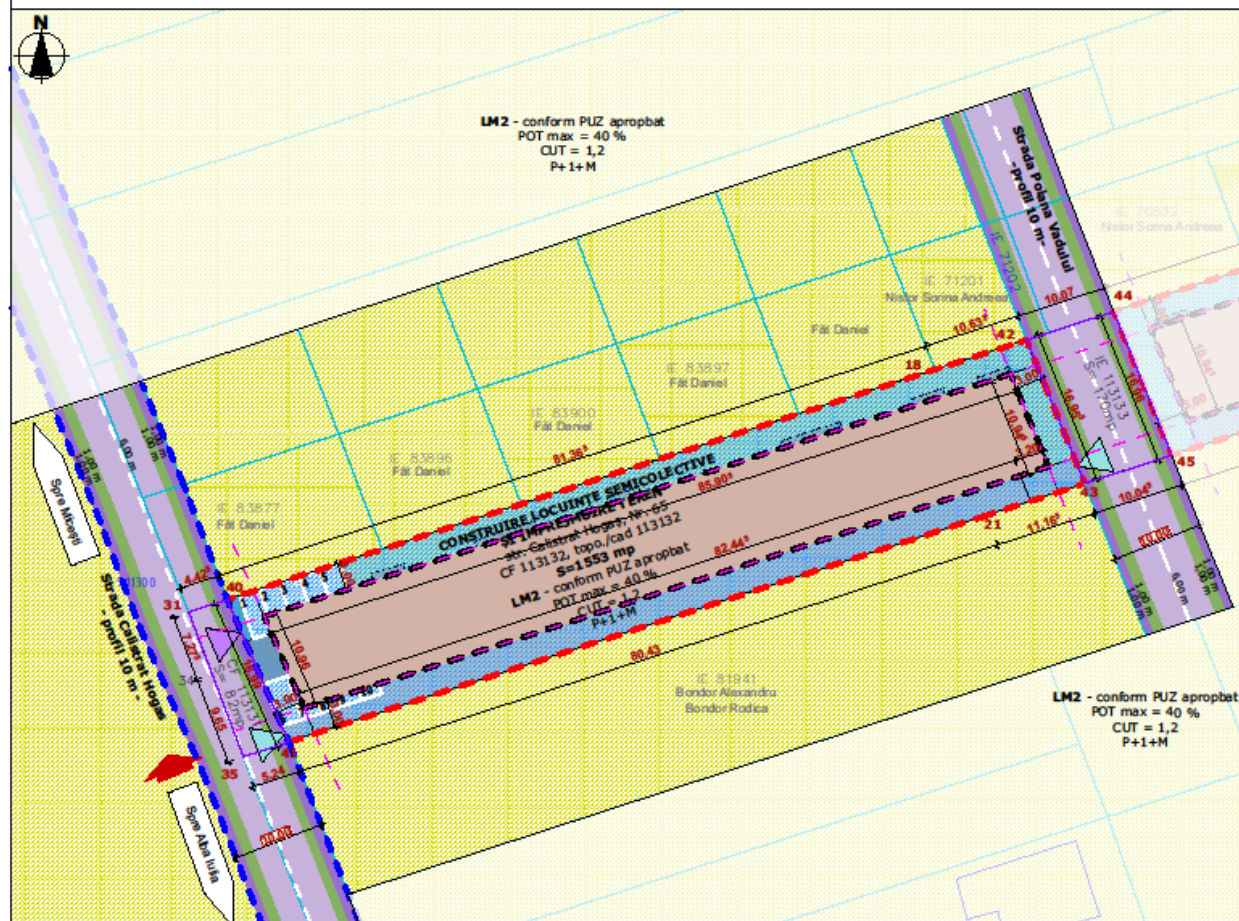
Date de contact proiectant:

S.C. GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L. cu sediul în Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, înregistrată la O.C.R. de pe lângă Tribunalul Alba sub J1/210/2015, tel.: 0744 584 726.

DATA

INIȚIATOR PROIECT
SC DOMICA SRL





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire locuințe semicolective și împrejurime
Municipiul Alba Iulia, județul Alba

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

	Limită teren ce a generat PUD <i>(Prețurile pământului Localității Alba Iulia)</i>
	Limită terenuri adiacente PUD
	Aliniament existent
	Retragere de la aliniament a noilor construcții conform P.U.Z. aprobat Extindere perimetru în terenul Alba Iulia

CIRCULAȚII

	Acces principale în zonă
	Acces camioane pe lot
	Acces pietonal pe lot
	Circulații camioane - publice
	Circulații pietonale - publice
	Terenuri amenajate cu spații verzi - publice
	Circulații pietonale și ocazionale camioane în interiorul lotului ce a generat PUD
	Amenajare circulații pietonale
	Spații parcare amenajate

FUNCTIUNI EXISTENTE

	Teren viran
	Zonă locuiri individuale

REGLEMENTĂRI

	Edificabil maxim propus prin PUD
	Intenție de construire conform PUZ aprobat - 3m de la aliniament
	Teren amenajat cu spații verzi în incintă
	Terasă neacoperită
	Platformă de colectare deșeurilor

Indicatori urbanistici

S teren:	Regim de înălțime: S+P +1 + M	1553 mp
-	H max. cornisă: 8,00 m	
-	Suprafața construită: 595,55 mp	
-	Suprafața desfurată: 1686,50 mp	
BILANȚ TERITORIAL		
Edificabil maxim:	936,10 mp	
- amprenta la sol a construcției propuse:	595,55 mp - 38,35%	
Spațiu verde și amenajări conexe:	357,25 mp - 23,00%	
Parcarea în incintă:	116,10 mp - 7,48%	
Aleii pietonale amenajate:	353,10 mp - 22,74%	
Aleii pietonale ocazionale camioane:	61,10 mp - 3,93%	
Terasă neacoperită:	63,90 mp - 4,11%	
Platformă de colectare deșeurilor:	6,80 mp - 0,39%	
P.O.T. = 38,35%	C.U.T. = 1,00	
P.O.T. max. = 40%	C.U.T. max. 1,2	

NOTĂ: Pentru înlocuirea prezentei planșe au fost folosite informații puse la dispoziție de către Beneficiar. Responsabilitatea pentru acuratețea datelor și informațiilor este în considerare exactă și completă.

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

S.C. GENERAL PROJECT STUDIO S.R.L. MUNICIPIUL ALBA IULIA Alba Iulia, str. Văduș nr. 2A, Județ Alba, cod 510238 Tel: 0341 584 725, e-mail: generalprojectstudio@gmail.com CUI 134218116, 12/08/2018		S.C. CAPITEL PROJECT S.R.L. Alba Iulia, Ind. Feroviar 1, S.C. Județ Alba CUI 13478480, 30/05/1997		Beneficiari: S.C. DOMICA S.R.L. prin reprezentant BRICIU DOINA Str. Văduș nr. 10, Bl. VL10, Ap. 13, Alba Iulia, Județ Alba		Proiect nr. 12/2020
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara 1:500	CON	CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL MARCEL JELER	
ROIECT	ingh. Florin Ciorgovan					
CTAT	ingh. Marius Barbieri					
TEHNICIAN C.A.D.	ingh. Marius Barbieri		Data 10/2/2020			

ALBA IULIA 26.11.2020

SEMNĂTURA CERINȚA