

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

PROIECT NR. 75/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Alba Iulia, str. Aurel Vlaicu, nr. 14C, jud. Alba

BENEFICIAR: LUCA CORNELIU ALEXANDRU

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: SEPTEMBRIE 2020

Exemplar nr. **2**

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 250
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:250
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:250
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:250
- 5 PLANSA PREZENTARE PERSPECTIVE VOLUMETRICE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv: **INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. AUREL VLAICU, Nr. 14C, JUD. ALBA**
- Proiect numar: **75/2020**
- Beneficiar: **LUCA CORNELIU ALEXANDRU**
- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **SEPTEMBRIE 2020**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

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

Construirea unei locuinte familiale pe un lot in suprafata de 310 mp cu regim de inaltime P si imprejmuirea terenului pe latura nord est, se vor studia alei, parcuri, aliniamentelor laterale, fata,spate si POT, CUT.

Terenul pe care se doreste construirea locuintei propuse se afla in proprietatea dl. **LUCA CORNELIU ALEXANDRU, C.F. nr. 112877, nr. cadastral 112877**

S parcela = 310 mp, si se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, str. Aurel Vlaicu, nr. 14C.

1.3 NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oprtunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o locuinta si realizarea imprejmuirii terenului pe latura nord-est și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale locuintei propuse în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinta este P, iar suprafața construită este de 123.37 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, alinamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Aurel Vlaicu Nr.14C.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 310 mp se afla in intravilan in UTR – CP 4 ZONA CENTRALA SITUATA IN ARIA PROTEJATA ADJACENT ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE SITUATE in ZIR 3 conf. PUZ aprobat cu HCL 333/22.10.2015.

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (310 mp) are situare in zona de nord vestica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Aurel Vlaicu care are un profil de aproximativ 17.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : curti constructii

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

Retele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. AUREL VLAICU, NR. 14C, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Aurel Vlaicu cu un profil stradal de 17.00 m, care este modernizat.

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

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Terenul studiat este liber de constructii si are o forma dreptunghica,

S teren liber = 310 mp (categorie de folosinta – curti constructii)

- limita proprietate nord est (**LUCA CORNELIU ALEXANDRU**)
- limita proprietate sud vest (**CF 101886 PROPRIETATE PRIVATA**)
- limita proprietate nord vest (**LUCA CEZAR GEORGE**)
- limita proprietate sud est (**strada AUREL VLAICU**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 310 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale situata in aria protejata adjacent zonei construite protejate.

Aspect relativ structurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte individuale si anexe aferente.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studziata:

Terenul apartine dlui. **LUCA CORNELIU ALEXANDRU, C.F. nr. 112877, nr. cadastral 112877, S parcela = 310 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Aurel Vlaicu, Nr. 14C.

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de versant ce se dezvolta pe malul drept a raului Mures. Terenul un ridica problema de pierdere a stabilitatii.

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de $P_{conv} = 260kPa$.

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

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

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

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

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la nord de localitatea Oarda drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor afluenta local permanente (paraul Negru) sau semipermanenti (torentiali).

Apa subterana sub forma de panza freática captiva poate fi interceptata la adancimi variable in stratele de nisipuri uniforme ecranate de stratele de argile marmoase cenusii, alburii considerate strate de baza (fundament terțiar).

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.10$ si $T_c = 0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate nestructurat.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

In zona exista:

- Retea de energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P, si imprejmuirea terenului pe latura nord estica. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea locuintei propuse in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

Locuinta familiala va avea:

- a. dimensiuni de 9.40 m x 13.95 m (cu o terasa acoperita),
- b. regim de inaltime: P
- c. structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

Imprejmuirea pe latura nord est va avea o lungime de **25.83 m** si se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardul spre limita laterala va fi opac si va avea $H_{max} = 2,00$ m

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiată – CP4 – UTR – CP 4 ZONA CENTRALA SITUATA IN ARIA PROTEJATA ADIACENT ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE SITUATE in ZIR 3 conf. PUZ aprobat cu HCL 333/22.10.2015.

- functiuni principale: – locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat si insiruit, anexe gospodaresti: bucatari de vara, grajduri pentru animale mari, patule, magazii, depozite, garaje, sere piscine.
- functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUZ aprobat cu HCL 333/2015, mentionandu-se utilizările permise, respectiv :

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, P + 1(M); POT max. Adm. = 45%
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- regim de inaltime P+1(M)

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **6.70 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala:

- fata de limita de proprietate catre **nord vest** (Luca Cezar George) constructia este retrasa cu **5.00 m (limita posterioara)**.
- fata de limita de proprietate catre **nord est** (Luca Corneliu alexandru) constructia este retrasa cu **2.05 m (limita laterala)**
- fata de limita de proprietate catre **sud est** (Constantin Peter - CF 101886) constructia este retrasa cu **0.60 m**.

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

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

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru locuinta familiala:

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

S construita = 123.37mp, S desfasurata = 123.37 mp

POT propus = 39.79 %, POT max. adm. = 45%

CUT propus = 0.39, CUT max. adm = 0.9

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Distanța dintre locuinta propusa si locuinta existenta de pe parcela alaturata aflata in partea de sud vest a parcelei studiate va fi de **1.55 m.**

Accesul:

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

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Constructia noua se vor integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu. Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii deoarece pe amplasamentul studiat nu exista constructii existente.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se va asigura separat direct din strada Aurel Vlaicu. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de 52.33 mp conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

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

Terenul studiat nu prezinta valente deosebite, fiind un teren plat. Amenajarea incintei se va face cu spatii verzi si alei si platforme din dalaj.

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

Terenul studiat este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora sit arheologic de categoria A, Asezare civila din preajma castrului roman (canabae) – COD LMI-A-00001.02; COD RAN-1026.01.02.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARI

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura distanta minima conf. OMS 119/2014 actualizat pana la ferestrele camerelor de locuit, platforme se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1.50 m inaltime.

Suprafata spatiilor verzi va fi de 134.30 mp din totalul terenului de 310.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Suprafata spatiilor verzi va fi de 134.30 mp din totalul terenului de 310.00 mp.

Pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al strazii Aurel Vlaicu prezentat in partea desenata de 17.00m.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuinta:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal- locuinta va fi considerata cota $+0.45$ fata de CTS-ul propus.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ŞI ÎNALŢIMEA CONSTRUCŢIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuinta familiala propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus P si H max. 7.00m.

Anexa gospodareasca (garaaj) propusa va fi construita in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus P si H max. 5.38 m.

- ALINIAREA CONSTRUCŢIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

Locuinta familiala se va amplasa retrasa fata de aliniament (limita de proprietate strada) cu **6.70 m**.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta familiala:

- fata de limita de proprietate catre **Nord Est** (Luca Corneliu Alexandru) constructia este retrasa cu **2.05 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Nord Vest** (Luca Cezar Gheorghe) constructia este retrasa cu **5.00 m**.
- fata de limita de proprietate catre **Sud Vest** (Constantin Peter - CF 101886) constructia este retrasa cu **0.60 m**.

POT existent = 0.00%,

POT propus = 39.79%

POT max. adm. = 45%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.39**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **0.9**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcțiile vor funcționa cu următoarele utilități:

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

4.18 BILANȚ TERITORIAL

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	310	100
2	Suprafata construita locuinta propusa	123.37	39.79
3	Suprafata desfasurata locuinta	123.37	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	52.33	16.77
5	Zona verde	134.30	43.32
6	P.O.T. prop	-----	39.79%
7	C.U.T. prop	-----	0.39
8	P.O.T. max. adm.	-----	45.00%

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: construirea unei locuinte cu regim de inaltime P si realizarea imprejmuirii pe latura nord est, studierea aleilor, parcare, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

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

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

PR. NR. 75/2020

Tema de proiectare

Beneficiar: LUCA CORNELIU ALEXANDRU

Se doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime P si realizarea imprejmuirii pe latura nord estica, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructia va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tigla de beton.

De asemenea se vor realiza parcuri circulatii auto si pietonale in incinta.

Intocmit: LUCA CORNELIU ALEXANDRU

20. Raport de specialitate

LUCA CORNELIU ALEXANDRU (cumparat de DOLHA COSMINA DOMNICA si DOLHA ANTON FLORIN) solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREMUIRE, ALBA IULIA, STR. STRADA AUREL VLAICU, NR.14A**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este construirea unei locuinte familiale cu regim parter, identificat prin CF nr. 112877

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora -sit arheologic de categoria A , Asezare civila din preajma castrului roman(canabae) - COD LMI-A-00001.02; COD RAN-1026.01.02

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii - Sdin acte=310 m² , teren liber de constructii

UTR= conform PUG aprobat UTR=CP 4- Zona centrala situata in aria protejata, adiacent zonei construite protejate situate si in zona ZIR3 , conform PUZ- zona istorica

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: -izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Aurel Vlaicu..

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

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

Regim maxim de inaltime admis = P+1(M)

Regim de inaltime propus = P

POT max. admis = 45%, CUT max.admis = 0,9

POT propus =39,79%; CUT propus = 0.90

Descrierea solutiei: Se propune realizarea unui corp de cladire cu destiatia de locuinta familiale cu:

1. dimensiuni maxime de 9,40m X 13,95 m ; Sc=123,37 mp
2. regim de inaltime: P;
3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care fac parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto și pietonal se face din strada Aurel Vlaicu. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare 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 studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Beneficiari
LUCA CORNELIU ALEXANDRU
Loc. Alba Iulia, Str. Aurel Vlaicu, Nr. 14C, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunturi pe panoul amplasat la adresa terenului studiat in actualul PUD;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Au fost identificati un numar de 3 loturi - vecini directi care au ca si proprietari:**
 - a. **LUCA CEZAR GEORGE (vecin in partea de nord)**
 - b. **LUCA CORNELIU ALEXANDRU (vecin in partea de est)**
 - c. **CONSTANTIN PETER (vecin in partea de Vest)**

Toti vecinii directi ai amplasamentului.

Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **LUCA CEZAR GEORGE – vecin direct latura nordica a amplasamentului studiat**
 - **LUCA CORNELIU ALEXANDRU – vecin direct latura estica amplasamentului studiat**
 - **CONSTANTIN PETER – vecin direct latura Vestica amplasamentului studiat**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
 1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervelor exprimate de public;
 - **LUCA CEZAR GEORGE , LUCA CORNELIU ALEXANDRU , CONSTANTIN PETER nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, toti fiind de acord.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
Toti vecini si-au exprimat acordul prin declaratii si notificari.

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie



