

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. 58/2019

PROIECT NR. 58/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Alba Iulia, Str. Petru Dobra, Nr. 2F, jud. Alba

BENEFICIARI: MURGU COSTINEL

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: IANUARIE 2020

Exemplar nr. **1**

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. 58/2019

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: 200
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:200
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:200
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:200

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. 58/2019

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: ELABORARE PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, Str. Petru Dobra, NR. 2F, Jud. ALBA

- Proiect numar: 58/2019

- Beneficiar: MURGU COSTINEL

- Proiectant: SC ARHIPROJECT ONE SRL

- Data elaborarii: IANUARIE 2020

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:
construirea unei noi locuinte familiale si imprejmuirea laturei vestive a proprietati (regim de inaltime P+M), studierea aleilor, parcar, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Terenul pe care se doreste construirea noii locuinte familiale si se afla in proprietatea lui Murgu Costinel, CF nr. 86693, Nr. Topo. 86693, S teren = 292 mp
, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Petru Dobra, Nr. 2F.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oprtunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi o noua locuință pe terenul aflat în discuție și, prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia în teren. Regimul de înălțime propus este P+M, iar suprafața construită este de 90.60 mp.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcar, aliniamente laterale, etc

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

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Petru Dobrai, Nr. 2F.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 292 mp se afla in intravilan in UTR – L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective mici cu maxim P+1+M niveluri, avand folosinta actuala de 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. 58/2019

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

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (292 mp) are situare in zona de nord - est a mun. Alba Iulia cu acces dintr-o alee de acces cu profil de 4.00m ramificata din str. Petru Dobra care are un profil de 8.00 m.

Terenul studiat are categoria de folosinta : curti constructi

Retele existente in zona:

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

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, Str. Petru Dobra, NR. 2F, Jud. ALBA

Accesul:

Este dintr-o alee de acces cu un profil de 4.00m ramificata din str. Petru Voda cu un profil stradal de 8.00 m.

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

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

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

- limita proprietate nord (**Ciobanu Radu**)
- limita proprietate sud(**Susman Ioana Claudia**)
- limita proprietate vest (**Alee de aces**)
- limita proprietate est (**Susman Ioan**)

Suprafete de teren construite/libere:

S Construita Propusa = 90.60mp

Suprafata libera = 201.40 mp

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona de locuinte individuale.

Aspect relativ structurat.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte individuale

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice.

Parcela studiată:

Terenul apartine lui MURGU COSTINEL, CF nr. 86693, Nr. Topo. 86693, S teren = 292mp

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. 58/2019

si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Petru Dobra, Nr. 2F.

Folosinta actuala a terenului: curti constructii.

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza in zona de trecere dintre lunca si versant dezvoltata pe malul stang al raului Mures.

Amplasamentul prezinta o suprafata plataa, fara denivelari importante, stabil si rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,08;Tc=0.7sec.)

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

Accidente de teren:

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

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 5.00 – 6.00 m.

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 $a_g = 0.08$ si $T_c = 0.7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate structurat.

Analiza frontului construit:

Constructii de locuit (locuinte individuale) asezate structurat.

Echipare existenta:

In zona exista:

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

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune construirea unei noi locuinte familiale avand in plan:

a. 11.05 m x 6.57m x 11.05m x 6.57m (plansa regl. urb.)

b. regim de inaltime: P+M

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. 58/2019

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul pietonal se va face dintr-o alee de acces ramificata din Str. Petru Dobra.

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal va fi considerata cota $+0.60$ de la de CTN.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa pe spatiu verde.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR pentru zona studiata – L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective mici cu maxim P+1+M.

- functiuni principale: – locuinte individuale,
 - functiuni complementare compatibile zonei de locuinte.

- REGIM ALINIERE

Locuinta unifamiliala este amplasata:

- fata de limita de proprietate Sud (Susman Ioana Claudia) la diferite distante, cea mai mica fiind de 14.77m
- fata de limita de proprietate catre Vest (Alee de acces) la diferite distante cea mai mica fiind de 1.65 m.
- fata de limita de proprietate catre Nord (Ciobanu Radu) la diferite distante cea mai mica fiind de 2.95m.
- fata de limita de proprietate catre Est (Susman Ioan) la diferite distante cea mai mica fiind de 0.60 m

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

- REGIM INALTIME

La constructiile studiata – regimul de inaltime propus este P+M

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta .

- INDICI URBANISTICI

POT exist = 0.00%, CUT existent = 0.00

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. 58/2019

POT prop = 31.02%, CUT prop = 0.560

POT max. adm. = 40%,

CUT max. adm. = 1.2

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Constructia care se va executa pe parcela studiata va respecta normele in vigoare:

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

- BILANT TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	292	100
2	Suprafata construita propusa	90.60	31.03
3	Suprafata desfasurata propusa total	163.25	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	80.38	27.53
5	Zona verde	120.98	41.43
6	P.O.T. prop	-----	31.02
7	C.U.T. prop	-----	0.56
8	P.O.T. max. adm.	-----	40.00
9	C.U.T. max. adm.	-----	1.2

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime P+M, studierea aleilor, parcarilor, 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

4. Raport de specialitate

MURGU

MUGUR COSTINEL solicita Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. PETRU DOBRA, NR. 2F**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru stabilirea conditiilor de construire a unei locuinte familiale si a imprejmuirii terenului.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia – Oarda de Sus.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii–292 mp

UTR= conform PUG aprobat, UTR = L3A– subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la alee din strada Petru Dobra.

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

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

Regim maxim de inaltime admis = P+1+M

Regim de inaltime propus = P+M

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

POT propus = 31.02%; CUT propus = 0.56

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

1. dimensiuni maxime de 11.05 m x 6.57m x 11.05m x 6.57m;

2. regim de inaltime: P+M;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face dintr-o alee de acces din strada Petru Dobra. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

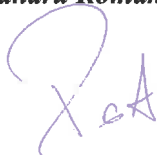
Echiparea tehnico-edilitara: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.02.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 14.02.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Pr.Nr. 58/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

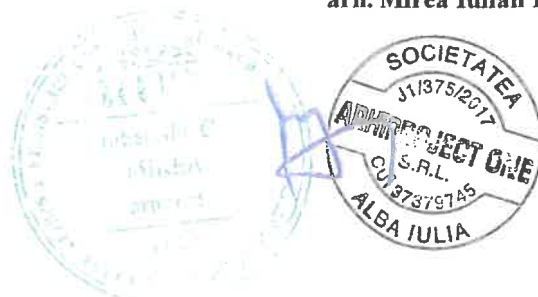
PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILILA SI IMPREJMUIRE

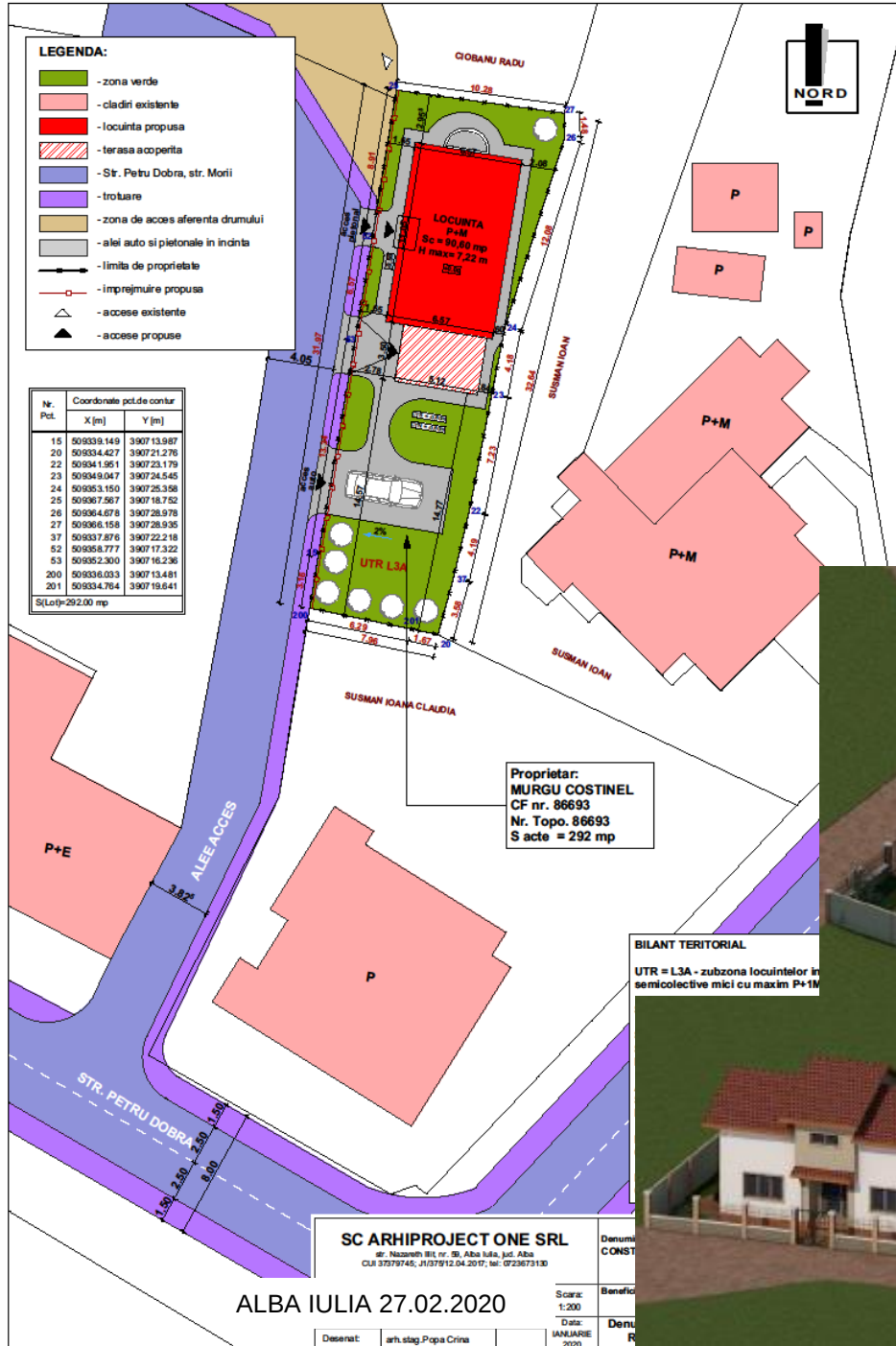
Beneficiari MURGU COSTINEL

Loc. Alba Iulia, Str. Bulevardul Revolutiei 1989, Nr. 7D, bl. VD1A, ap. 7, 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 anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **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;
 - **Ciobanu Radu – vecin direct latura nordica a amplasamentului studiat**
 - **Susman Ioan – vecin direct latura estica amplasamentului studiat**
 - **Susman Ioana Claudia – vecin direct latura sudica a amplasamentului studiat**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Ciobanu Radu si Susman Ioana Claudia nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, ambi fiind de acord**
 - **Susman Ioan a fost de accord cu reglementarile propuse cu conditia ca, constructia sa fie fara ferestre inspre proprietatea sa.**
 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.
 - **Nu sunt.**
 - **Toti vecini si-au exprimat acordul in forma legalizata prin declarati si notificari.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ANGELA MOLDOVAN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER