

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. 87/2020

PROIECT NR. 87/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD - CONSTRUIRE 3 LOCUINTE IN REGIM SEMICOLECTIV SI IMPREJMUIRE

Alba Iulia, str. Nicolae Labis, nr. 13, jud. Alba

BENEFICIAR: COZMA CORNEL, COZMA ANDRA IULIANA

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Data: NOIEMBRIE 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. 87/2020

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. 87/2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM SEMICOLECTIV SI IMPREJMUIRE**
- Adresa obiectiv: **INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. NICOLAE LABIS, Nr. 13, JUD. ALBA**
- Proiect numar: **87/2020**
- Beneficiar: **COZMA CORNEL, COZMA ANDRA IULIANA**
- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- Data elaborarii: **NOIEMBRIE 2020**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

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

Construirea a trei locuinte individuale in regim semicollectiv pe un lot in suprafata de 1186 mp cu regim de inaltime P+1 si imprejmuirea terenului la strada pe latura sud, 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. **COZMA CORNEL, COZMA ANDRA IULIANA, C.F. nr. 84243, nr. cadastral 84243**

S parcela = 1186 mp, si se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, str. Nicolae Labis, nr. 13.

1.3 NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a construi 3 locuinte individuale in regim semicollectiv (locuintele semicollective sunt acelea care au fiecare aces propriu si lot folosit in comun) si realizarea imprejmuirii terenului la strada și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale locuintei propuse în teren. Regimul de înălțime propus pentru locuinte este de P+1, iar suprafața construită totală este de 271.14 mp

(Sc locuinta 1 = 103.52mp, Sc locuinta 2 = 83.81mp, Sc locuinta 3 = 83.81mp).

Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, 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. Nicolae Labis Nr.13.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 1186 mp se afla in intravilan in **UTR – L3A SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT** Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia.

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: mirela_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 87/2020

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (1186 mp) are situare in zona de nord vestica a mun. Alba Iulia cu acces din str. Nicolae Labis care are un profil variabil de la 6.90 m la 7.20 m – strada cu sens unic.

Terenul studiat are categoria de folosinta : arabil

Rețele 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. Nicolae Labis, NR. 13, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din str. Nicolae Labis (strada cu sens unic) cu un profil stradal variabil intre 6.90 m de 7.20 m, care este modernizat si are 4.00m carosabil si trotuare de o parte si de alta cu latimi variable.

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 = 1186 mp (categorie de folosinta – arabil)

- limita proprietate nord (**CF 93951 PROPRIETATE PRIVATA**)
- limita proprietate vest (**CF 93915 PROPRIETATE PRIVATA**)
- limita proprietate est (**CF 75052 si CF87041 PROPRIETATE PRIVATA**)
- limita proprietate sud (**strada NICOLAE LABIS**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE/LIBERE:

Suprafata libera = 1186 mp. Pe terenul studiat nu exista constructii existente.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona de locuinte individuale si semicolective situata in afara ariilor protejate adiacent 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.

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. 87/2020

Parcela studiata:

Terenul apartine dlui. **COZMA CORNEL, COZMA ANDRA IULIANA, C.F. nr. 84243, nr. cadastral 84243, S parcela = 1186 mp** si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Nicolae Labis, Nr. 13.

Folosinta actuala a terenului: arabil.

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 freatica 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 teritar).

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 a trei locuinte individuale cu regim de inaltime P+1, si imprejmuirea terenului pe latura de la strada. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea locuintelor propuse in teren fata de limite laterale, limita spate si retragere strada.

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. 87/2020

Locuinta individuala 1 va avea:

- a. dimensiuni de 8.25 m x 14.25 m,
- b. regim de inaltime: P+1
- 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.

Locuinta individuala 2 va avea:

- a. dimensiuni de 7.35 m x 11.55 m,
- b. regim de inaltime: P+1
- 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.

Locuinta individuala 3 va avea:

- a. dimensiuni de 7.35 m x 11.55m,
- b. regim de inaltime: P+1
- 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.

Imprejmuirea pe latura sud – imprejmuire la strada va avea o lungime de **14.06 m** si se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu, va avea $H_{max} = 1,80$ m.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR – L3A SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT.

functiuni principale: – locuinte individuale si semicollective in regim de construire izolat, cuplat si insiruit, anexe gospodaresti: bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- complementare compatibile zonei de locuinte.

Amplasarea fata de aliniament :

- Locuintele se vor amplasa la :
- **Locuinta 3** se va amplasa la 5.00 m fata de limita de proprietate la strada
- **Locuinta 2** se va amplasa la 19.60 m fata de locuinta 3
- **Locuinta 1** se va amplasa la 10.50 m fata de locuinta 2

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta 1:

- fata de limita de proprietate catre **nord** (CF 93915) constructia este retrasa cu **13.48 m (limita posterioara).**

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. 87/2020

- fata de limita de proprietate catre **VEST** (CF 93915) constructia este retrasa cu **0.60 m (limita laterala vestica)**
- fata de limita de proprietate catre **est** (CF 87041) constructia este retrasa cu **4.94 m (limita laterala estica)**

Locuinta 2:

- fata de locuinta 1 catre **nord** constructia (locuinta 2) este retrasa cu **10.50m.**
- fata de limita de proprietate catre **vest** (CF 93915) constructia este retrasa cu **0.60 m (limita laterala vestica)**
- fata de limita de proprietate catre **est** (CF 75052) constructia este retrasa cu **5.69 m (limita laterala estica)**

Locuinta 3:

- fata de locuinta 2 catre **nord** constructia (locuinta 3) este retrasa cu **19.60m.**
- fata de limita de proprietate catre **vest** (CF 93915) constructia este retrasa cu **0.60 m (limita laterala vestica)**
- fata de limita de proprietate catre **est** (CF 75052) constructia este retrasa cu **6.02 m (limita laterala estica)**

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 studiata vor respecta normele in vigoare:

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

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Sc locuinta individuala 1 = 103.52mp

Sc locuinta individuala 2 = 83.81 mp

Sc locuinta individuala 3 = 83.81 mp

Sc Total = 271.14 mp

Sd locuinta individuala 1 = 207.04mp

Sd locuinta individuala 2 = 167.62 mp

Sd locuinta individuala 3 = 167.62 mp

Sd total = 542.28 mp

POT propus = 22.86 %, POT max. adm. = 40%

CUT propus = 0.46, CUT max. adm = 1.2

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

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. 87/2020

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.

Accesul:

Accesul la locuintele propuse se va face din strada Nicolae Labis, 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

Locuintele noi propuse 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 Nicolae Labis. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice. Suprafata platformelor, aleilor auto si pietonale este de **325.16 mp** conf. Plansa nr. 2 Reglementari .

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

Terenu 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

Terenu studiat este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora sit arheologic de interes national.

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

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. 87/2020

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 584.68 mp din totalul terenului de 1186 mp.

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 584.68 mp din totalul terenului de 1186 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 Nicolae Labis (Strada cu sens unic, asfaltata de curand) prezentat in partea desenata de 6.90m. in zona de acces.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala locuinta:

- Cota ± 0.00 a obiectivelor principale- locuinte individuale in regim semicolectiv va fi considerata cota $+0.45$ fata de CTS-ul propus. Locuinta 1 – cota $\pm 0,00$ in cote absolute este 242.25, Locuinta 2 – cota $\pm 0,00$ in cote absolute este 243.15 Locuinta 3 cota $\pm 0,00$ in cote absolute este 243.85.
- 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 ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Locuintele individuale propuse in regim semicolectiv propuse vor fi construite in regim de construire izolat avand regim de inaltime propus P+1 si H max. $+ 9.20\text{m.}$ (locuinta 1) si $+ 8.90\text{ m}$ (locuinta 2 si 3)

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Amplasarea fata de aliniament:

Locuintele se vor amplasa la :

- **Locuinta 3** se va amplasa la 5.00 m fata de limita de proprietate la strada Nicolae Labis.

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: mirela_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 87/2020

- **Locuinta 2** se va amplasa la 19.60 m fata de locuinta 3
- **Locuinta 1** se va amplasa la 10.50 m fata de locuinta 2

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Locuinta 1:

- fata de limita de proprietate catre **nord** (CF 93915) constructia este retrasa cu **13.48 m (limita posterioara)**.
- fata de limita de proprietate catre **VEST** (CF 93915) constructia este retrasa cu **0.60 m (limita laterala vestica)**
- fata de limita de proprietate catre **est** (CF 87041) constructia este retrasa cu **4.94 m (limita laterala estica)**

Locuinta 2:

- fata de locuinta 1 catre **nord** constructia (locuinta 2) este retrasa cu **10.50m**.
- fata de limita de proprietate catre **vest** (CF 93915) constructia este retrasa cu **0.60 m (limita laterala vestica)**
- fata de limita de proprietate catre **est** (CF 75052) constructia este retrasa cu **5.69 m (limita laterala estica)**

Locuinta 3:

- fata de locuinta 2 catre **nord** constructia (locuinta 3) este retrasa cu **19.60m**.
- fata de limita de proprietate catre **vest** (CF 93915) constructia este retrasa cu **0.60 m (limita laterala vestica)**
- fata de limita de proprietate catre **est** (CF 75052) constructia este retrasa cu **6.02 m (limita laterala estica)**

POT existent = 0.00%,

POT propus = 22.86%

POT max. adm. = 40%

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 = **0.46**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **1.2**

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, RETELE, RACORDURI)

Constructiile vor 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 existente pe strada Nicolae Labis.

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. 87/2020

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	1186	100
2	Suprafata construita total locuinte propuse	271.14	22.86
3	Suprafata desfasurata totala locuinta propuse	542.28	-
4	Suprafata alei si platforme in incinta	325.16	27.41
5	Zona verde	584.68	49.30
6	P.O.T. prop	-----	22.86%
7	C.U.T. prop	-----	0.46
8	P.O.T. max. adm.	-----	40.00%

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: construirea a trei locuinte individuale in regim semicolectiv (locuintele semicolective sunt acelea care au fiecare acces propriu si lot folosit in comun) cu regim de inaltime P+1 si realizarea imprejmuirii la strada, studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructiile nou propuse vor 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. 87/2020

Tema de proiectare

Beneficiar: COZMA CORNEL, COZMA ANDRA IULIANA

Se doreste construirea a trei locuinte individuale in regim semicolectiv (locuintele semicolective sunt acelea care au fiecare acces propriu si lot folosit in comun) cu regim de inaltime P+1 si realizarea imprejmuirii la strada, studierea aleilor, parcar, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT.

Constructiile nou propuse vor 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: COZMA CORNEL, COZMA ANDRA IULIANA

5. Raport de specialitate

COZMA CORNEL SI COZMA ANDRA IULIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM SEMICOLECTIV SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. NICOLAE LABIS, NR. 13.**

Documentatia a fost intocmita de: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este de a defini din punct de vedere al reglementarilor urbanistice cadrul in care se vor inscrie construirea a trei imobile de locuinte individuale in regim semicollectiv.

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 interes national.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil - $S = 1186 \text{ m}^2$

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

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Nicolae Labis.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – **Locuinta 3** se va amplasa la 5.00 m fata de limita de proprietate la strada; **Locuinta 2** se va amplasa la 19.60 m fata de locuinta 3; **Locuinta 1** se va amplasa la 10.50 m fata de locuinta 2, conform RLU si plansei de reglementari urbanistice aferente PUD.

Retragerile fata de proprietatile vecine:

Locuinta 1: fata de limita nord -13.48 m (limita posterioara).

- fata de limita vest - 0.60 m (limita laterala vestica)
- fata de limita est - 4.94 m (limita laterala estica)

Locuinta 2: fata de locuinta 1 catre nord constructia (locuinta 2) este retrasa cu 10.50m.

- fata de limita vest - 0.60 m (limita laterala vestica)
- fata de limita est - 5.69 m (limita laterala estica)

Locuinta 3: fata de locuinta 2 catre nord constructia (locuinta 3) este retrasa cu 19.60m.

- fata de limita vest - 0.60 m (limita laterala vestica)
- fata de limita est - 6.02 m (limita laterala estica)

, conf. plansei de reglementari urbanistice, se vor respecta Cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+1+M

Regim de inaltime propus = P+1E

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

POT propus = 22.86%; CUT propus = 0.46

Descrierea solutiei: Se propune construirea a trei locuinte familiale in regim semicollectiv, care vor avea:

1. dimensiuni maximale de 12.00 m x 6.00 m
2. regim de inaltime: P+M;
3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din str. Nicolae Labis. 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 14.01.2021, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 22.01.2021

p. Arhitect Sef,
Alexandra Romanitan



Intocmit,
Andrei Szakacs



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU– CONSTRUIRE 3 LOCUINTE IN REGIM SEMICOLECTIV
SI IMPREJMUIRE

Beneficiari

COZMA CORNEL , COZMA ANDRA IULIANA

Loc. Alba Iulia, Str. Andrei Muresanu, Nr. 111E, 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. TIRZIU GHEORGHE AUREL (vecin in partea de nord est)
 - b. TOPOR ELENA DORA (vecin in partea de est)
 - c. BARA LEVENTE HUGO (vecin in partea de Vest)

Toti vecinii directi ai amplasamentului.

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

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **TIRZIU GHEORGHE AUREL – vecin direct latura nord estica a amplasamentului studiat**
 - **TOPOR ELENA DORA – vecin direct latura estica amplasamentului studiat**
 - **BARA LEVENTE HUGO – 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 rezervele exprimate de public;
 - **TIRZIU GHEORGHE AUREL, BARA LEVENTE HUGO, nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, toti fiind de acord cu propunerea PUD-ului.**
 - **Dna. TOPOR ELENA DORA nu a fost de acord cu amplasamentul locuintei nr.3 si solicita reamplasarea acesteia retrasa de la frontul strazii la aproximativ 16 m invocand existenta unui aliniament retras pe portiunea respectiva de strada. In fapt certificatul de urbanism specifica necesitatea amplasarii reatrase a locuintelor la minim 5 m respectiv la aliniamentul caselor invecinate, iar in teren situatia se prezinta astfel:**
 - o pe frontul opus case dens construite cu retragere de minim 7.6 m
 - o pe frontul lotului studiat case pe loturi mari, si loturi libere, retragere minima la intersectie cu strada Izvor si Brandusei, retrageri intre 10 si 70 m la loturile construite pentru locuinte, minim 6 loturi neconstruite si prezenta anexa construita in pozitie avansata , la 1.6 metrii fata de limita, in vecinatatea amplasamentului studiat – vezi plansa analiza front stradal.
 - o strada nu prezinta un front continuu existand garduri amplasate avansat fata de gardurile vecine
 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 exista un aliniament constituit coerent.**
 - **Amplasarea existenta propune un aliniament decalat in zig zag cu posibilitatea asigurarii unor suprafete vitrate cu front liber pe lotul opus permitand o mai buna insorire si o vedere libera – in opozitie cu varianta realizarii unei retrageri care ar obliga la o vedere catre un calcan existent – la 6 metrii distanta.**

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
Amplasamentul decalat cu aliniament la 5 metrii de strada – fatada libera implicand un confort sporit pentru locuinta 3 in opozitie cu intimitatea lotului existent, afectata de locuirea densa propusa in vecinatate.

Amplasarea retrasa la 16 metrii, in aliniament cu locuinta TOPOR ELENA DORA, cu fatada principala a locuintei 3 indreptata catre calcan locuinta TOPOR ELENA DORA (la 6 m), ducand la diminuarea confortului locuintei 3 fara a rezolva cu intimitatea reclamata de lotul existent.



Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie

