



**PUD: demolare corp C2, demolare partiala corp C1-casa de locuit
cu extindere, modificare sarpanta si invelitoare, refatadizare si
reparatii imprejmuire**

Amplasament: str. Livezii nr. 16, Alba Iulia, jud. Ala

Faza: **P.U.D.**

Proiectant :
S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba



FISA PROIECTULUI

Beneficiar: Patrut Sergiu si Patrut Alina

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Obiectul: PUD: demolare corp C2, demolare partiala corp C1-casa de locuit cu extindere, modificare sarpanta si invelitoare, refatadizare si reparatii imprejmuire

Amplasament: str. Livezii nr. 16, Alba Iulia, jud. Ala

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect:

Arh specialist cu drept de semnatura Iulia Camelia GHIBU

.....





BORDEROU

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fișa proiectului
- Borderou
- Copie CI beneficiar
- Certificat de urbanism
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- Extras CF, extras de plan cadastral, plan de amplasament si delimitare
- Studiu geotehnic
- Dovada plata taxa RUR aferenta PUD
- Consultarea populatiei: document de planificare si raportul informarii si consultarii publicului, declaratii si notificari vecini directi, fotografii panou informare
- Memoriu justificativ

B) Piese desenate:

A01	Plan de incadrare in zona	-
A02	Plan de situatie existent	1:250
A03	Studiu -specific de construire pe parcela	1:250
A04	Plan reglementari urbanistice	1:250
A05	Plan obiective de utilitate publica	1:200
A06	Plan reglementari edilitare	1:200
A06	Studiu de insorire	1:200
A07	Ilustrare urbanistica-posibilitate insertie	



MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

I.1. Denumirea obiectivului:

PUD: demolare corp C2, demolare partiala corp C1-casa de locuit cu extindere, modificare sarpanta si invelitoare, refatadizare si reparatii imprejmuire

I.2. Amplasamentul obiectivului:

str. Livezii nr. 16, Alba Iulia, jud. Ala

I.3. Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

I.4. Beneficiarul lucrarilor:

Patrut Sergiu si Patrut Alina

I.5. Suprafata terenului studiat: 638.00 mp

conform CF nr. 112924 CAD 112924; 112924-C1; 112924-C2



I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea proiectului necesar demolarea corpului C2-garaj și demolarea parțială a corpului C1-casa de locuit și extinderea acesteia, modificarea și înlocuirea sarpantei și a învelitorii existente, refacerea, și reparații la înveliș, fără modificarea funcțiilor existente, pe amplasamentul din strada Livezii nr.16, Alba Iulia, jud. Alba .

II. Incadrarea în zona

II.1. Situatia obiectivelor în cadrul localității:

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea beneficiarilor. Suprafața terenului studiat este de 638.00 m², conform CF nr. 112924 CAD 112924; 112924-C1; 112924-C2. Dimensiunile parcelei sunt de 65.40m pe direcția nord-sud, respectiv 9.75m pe direcția est-vest.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

În baza **Certificatului de urbanism nr. 1480 din 11.09.2020**, terenul este încadrat în **UTR=L3A zona locuințe individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat**

UTR=L3A;

POT_{max}=40.00%;

CUT_{max}=1.2

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Accesibilitatea la caile de comunicații:

Accesul auto cât și cel pietonal se face de pe latura sudică a parcelei, din str. Livezii.

2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea beneficiarilor. Suprafața terenului studiat este de 638.00 m², conform CF nr. 112924 CAD 112924; 112924-C1; 112924-C2. Dimensiunile parcelei sunt de: 65.40m latura vestică, 9.75m latura sudică, 9.60m latura nordică și 65.73m latura estică.

Delimitări ale perimetrului studiat:

- la N – Proprietate privată (Indrei Ioan CF/CAD:113506);
- la E – Proprietate privată (Harmanas Todor CF:4611, Topo:6/11);
- la V – Proprietate privată (Kisgyorgy Arpad CF:2625, Topo:6/8);
- la S – strada Livezii

Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea.

În momentul de față pe terenul studiat se află două construcții: C1- locuința și C2-garaj, rezultând astfel:

S_{construită existentă} C1-locuința=123.00mp

S_{desfasurată existentă} C1-locuința =162.00mp

S_{construită existentă} C2-garaj=23.00mp

S_{desfasurată existentă} C2-garaj =23.00mp

S_{construită existentă} C1+C2=146.00mp

S_{desfasurată existentă} C1+C2 =162.00mp

S_{propusă spre demolare-parțial} C1+C2 =59.70mp



Regim de inaltime C1-locuinta:Spartial+P

Regim de inaltime C2-garaj:P

Nr. locuri de parcare: 1 loc de parcare in garaj

POT_{existent}=146.00/638.00x100=**22.88%**

CUT_{existent}=162.00/638.00=**0.25**

3. Suprafetele de teren construite si suprafetele de teren libere:

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funcțiune	mp	%
1	Constructii existente	146.00	22.88
2	Circulatii auto/pietonale	135.83	21.29
3	Teren viran/spatiu verde	356.17	55.83
	TOTAL	638.00	100.00

4.Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:

Zona este de locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat. Se remarca printr-o structura functionala heterogena. Specifica este organizarea urbanistica de tip deschis, cu imobile dezvoltate in adancimea parcelei, cu regim mediu de inaltime. Parcelele sunt preponderant inguste, cu un front redus la strada si dezvoltare in adancime, fapt care a dus la o dezvoltare specifica a intregului cvartal. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultata al evolutiei istorice.

5.Destinatia zonei:

Zona este de locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

6.Regimul juridic al terenurilor:

Terenul studiat este in proprietatea beneficiarilor, in intravilanul municipiului Alba Iulia, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice . Suprafata terenului studiat este de 638.00 m², conform CF nr. 112924 CAD 112924; 112924-C1; 112924-C2. Nu se propun schimbari in structura proprietatii.

7.Analiza geotehnica:

S-a comandat intocmirea unui studiu geotehnic care va evidentia caracteristicile terenului bun de fundare si va detalia coloana stratigrafica a terenului.

8.Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

-nu este cazul

9.Adancimea apei subterane:

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber, poate fi interceptata la o adancime variabila de -2.50-2.60m.

10.Parametri seismici ai zonei

Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013

11.Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

Din analiza fondului construit existent, se poate observa ca regimul de inaltime existent in zona este unul redus, constructii preponderent parter sau parter si mansarda/etaj. Avand in vedere



caracteristicile parcelarului (dimensiunile parcelelor, orientarea cardinala) constructiile de locuit s-au dezvoltat la strada, constructiile anexe in adancimea parcelei.

Se poate observa, ca o regula a zonei-luand in considerare minimum 3 parcele de o parte si de alta a parcelei construite- construirea in adancime a parcelelor se face pe mai mult de 20m fata de aliniament, adancimea medie de construire fiind de 30m.

Imobilul existent pe amplasamentul studiat are un regim de inaltime de Sp+P-corp C1-cladire de locuit-corp pentru care se propune extinderea si P-corp C2-garaj-propus pentru demolare. Functiunea existenta de locuire.

12.Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, apa si gaz.

IV. Reglementari

1. Obiective noi solicitate prin tema program

Se propune demolarea corpului C2-garaj si demolarea partiala a corpului C1-casa de locuit si extinderea acesteia, modificarea si inlocuirea sarpantei si a invelitorii existente, refatadizarea, si refacerea imprejmuirii, fara modificarea acceselor existente. Functiunile existenta de locuire nu se modifica.

2.Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Extinderea propusa pentru constructia C1 se incadreaza si respecta conditiile de amplasare si configurare reglementare de UTR-ul zonei si se va dezvolta pe latura nordica a casei existente, in adancimea parcelei. Intre vecini se va incheia o conventie de construire pe limita de proprietate. Extinderea propusa va respecta regimul de inaltime maxim permis, propunandu-se pentru aceasta un regim de P .Regimul de inaltime al casei existente-Spartial+Parter, se pastreaza, rezultand in final un regim de inaltime – Spartial+Parter

Se propune modificarea sarpantei si invelitorii existente. Sarpanta propusa pentru volumul nou creat va avea forma simpla, cu o panta ce nu va depasi 60^0 , cu o abordare unitara pentru intreg volumul rezultat. Invelitoarea casei existente se va inlocui si se va folosi pentru intreg volumul acelasi sistem de invelitoare.

3.Capacitatea, suprafata desfasurata

Functiune: locuire

Sconstruita C1-dupa desfiintare partiala=87.75mp

Sdesfasurata existenta C1-locuinta =87.75mp

Sconstruita extindere propusa=63.12mp

Sdesfasurata extindere propusa =63.12mp

Sconstruita totala propusa=150.87mp

Sdesfasurata totala propusa =150.87mp

Regim de inaltime propus:Spartial+P

Nr. locuri de parcare: 1 loc de parcare in incinta

POT_{propus}=150.87/638.00x100=23.65%

CUT_{propus}=150.87/638.00=0.24

4.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)



Extinderea propusa pentru constructia C1 se incadreaza si respecta conditiile de amplasare si configurare reglementare de UTR-ul zonei si se va dezvolta pe latura nordica a casei existente, in adancimea parcelei.

Retragerile față de vecinătăți și distanțele dintre imobile pentru casa extinsa vor fi:

1. fata de limita de proprietate din vest - **se pastreaza alinierea existenta**
2. fata de limita de proprietate din sud – **se pastreaza alinierea existenta**
3. fata de limita de proprietate din est – min. 3.00 m
4. fata de limita de proprietate din nord – min. 3.00 m

Frontul construit existent nu se modifica. Avand in vedere specificul de construire, imobilul propus se va dezvolta in adancimea parcelei, in fasia de teren adiacenta aliniamentului cu adancimea de 30.00m.

Cladirea propusa nu va depasi cornisa situata la inaltimea de 9.00 de cota terenului.

Accesul auto si pietonal existent din strada Livezii nu se modifica. Se propun doar lucrari de reparatie si refacere, fara modificarea pozitiei acceselor. Gabaritele existente ale acestora permit accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor in incinta si pe cel putin doua fatade distincte.

Se va asigura un loc de parcare auto in incinta.

5.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Propunerea de extindere a constructiei existente se va face in spiritul de construire al zonei. Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

6.Principii de interventie asupra constructiilor existente

Constructia existenta –C1 se va demola partial si se va extinde. Constructia existenta C2 se va desfiinta. Pentru a stabili starea constructiei existente, in faza de construire, se va comanda intocmirea unei expertize tehnice de specialitate care sa stabileasca parametri extinderii.

7.Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si pietonal existent din strada Livezii nu se modifica. Se propun doar lucrari de reparatie si refacere, fara modificarea pozitiei acceselor. Accesul auto are in prezent o latime de 3.67m.

Strada Livezii are o latime medie de 9.90m, cu circulatie auto de 3.50m latime pe ambele sensuri de circulatie si trotuar variabil, de minim 1.40 pe ambele sensuri de circulatie.

8.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-nu este cazul

9.Conditii de instituire a regimuli de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

10.Solutii pentru reabilitarea ecologica si dimensionarea poluării

-nu este cazul

11.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa si a punctului gospodaresc.

12.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul



13.Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

14.Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

15.Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Extinderea propusa pentru constructia C1 se incadreaza si respecta conditiile de amplasare si configurare reglementare de UTR-ul zonei si se va dezvolta pe latura nordica a casei existente, in adancimea parcelei.

Regimul de inaltime propus este Sp+P.

POT propus=23.65% (POT existent=22.88%)

CUT propus=0.24 (Cut existen=0.25)

Cladirea propusa nu va depasi cornisa situata la inaltimea de 9.00 de la cota terenului.

16.Asigurarea utilitatilor

Amplasamentul studiat este racordat la toate la retelele edilitare existente in zona. Nu este necesara extinderea retetelor existente pe domeniul public.

17.Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funciune	mp	%
1	Constructii existente	146.00	22.88
2	Circulatii auto/pietonale	135.83	21.29
3	Teren viran/spatiu verde	356.17	55.83
	TOTAL	638.00	100.00

BILANT TERITORIAL PROPU

	Funciune	mp	%
1	Constructii propuse*amprenta la sol	150.87	23.65
2	Circulatii auto/pietonale	131.30	20.58
3	Teren viran/spatiu verde	355.83	55.77
	TOTAL	638.00	100.00
	POT propus=	23.65%	
	CUT propus=	0.24	

INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:

Steren = 638.00mp

POT_{propus}=150.87/638.00x100=23.65%

CUT_{propus}=150.87/638.00=0.24

V.1 Concluzii – Masuri in continuare

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului



abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie si restructurare a zonei.



Intocmit:

arh. specialist cu drept de semnatura Iulia Camelia Ghibu

5. Raport de specialitate

Beneficiar: PATRUT SERGIU SI PATRUT ALINA

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Documentatiei de urbanism faza PUD: DEMOLARE CORP C2, DEMOLARE PARTIALA CORP C1-CASA DE LOCUIT CU EXTINDERE, MODIFICARE SARPANTA SI IMVELITOARE, REFATADIZARE SI REPARATII IMPREJMUIRE

Adresa: ALBA IULIA, STR. LIVEZII, NR. 16

Proiectant: SC FLARI PROIECT SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUD se doreste intocmirea proiectului necesar demolarii corpului C2-garaj si demolarii partiale a corpului C1-casa de locuit si extinderea acesteia, modificarea si inlocuirea sarpantei si a invelitorii existente, refatadizarea, si reparatii la imprejmuire, fara modificarea functiunilor existente

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: nu este cazul.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, curti constructii, $S = 638 \text{ m}^2$

U.T.R.: L3A – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m
- min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii: retrageri de minim 5.0 metri, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

In noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

In cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) Garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Pentru locuinta izolată :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0 m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta insiruită :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de cealaltă constructie.

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5 m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

Circulatii si accese:

- accesul se face din strazile reglementate.

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”.

Stationarea autovehiculelor:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: P+1+M

- este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Spatii libere si plantate:

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

POT max: 40%

CUT max: pentru inaltimi P = 0,4 ; Pentru inaltimi P+1+M = 1,2 mp.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: nu este cazul.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, curti constructii, S= 638 m²

U.T.R.: L3A – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m
- min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta

Amplasarea cladirilor fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare:

Extinderea propusa pentru constructia C1 se incadreaza si respecta conditiile de amplasare si configurare reglementare de UTR-ul zonei si se va dezvolta pe latura nordica a casei existente, in adancimea parcelei. Retragerile față de vecinătăți și distanțele dintre imobile pentru casa extinsa vor fi:

1. fata de limita de proprietate din vest - **se pastreaza alinierea existenta**
2. fata de limita de proprietate din sud – **se pastreaza alinierea existenta**
3. fata de limita de proprietate din est – min. 3.00 m
4. fata de limita de proprietate din nord – min. 3.00 m

Frontul construit existent nu se modifica. Avand in vedere specificul de construire, imobilul propus se va dezvolta in adancimea parcelei, in fasia de teren adiacenta aliniamentului cu adancimea de 30.00m.

Descrierea solutiei: Constructia existenta –C1 se va demola partial si se va extinde. Constructia existenta C2 se va desfiinta. Pentru a stabili starea constructiei existente, in faza de construire, se va comanda intocmirea unei expertize tehnice de specialitate care sa stabileasca parametri extinderii. Se propune construirea unei locuinte familiale, care va avea:

1. dimensiuni maximale de 10.00 m x 6.35 m
2. regim de inaltime: Sp+P;
3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care face parte

Circulatii si accese: Accesul auto si pietonal existent din strada Livezii nu se modifica. Se propun doar lucrari de reparatie si refacere, fara modificarea pozitiei acceselor. Gabaritele existente ale acestora permit accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor in incinta si pe cel putin doua fatade distincte.

Stationarea autovehiculelor: Se va asigura un loc de parcare auto in incinta.

Regim de inaltime: Sp+P;

Conditii de echipare edilitara: Amplasamentul studiat este racordat la toate la retelele edilitare existente in zona. Nu este necesara extinderea retetelor existente pe domeniul public.

Spatii libere si plantate: Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa si a punctului gospodaresc.

POT: 23.65% **CUT:** 0.24

*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.***

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: FAVORABIL

Data: 15.02.2021

Conditii: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: FAVORABIL

Data: 11.02.2021

Conditii: nu sunt.

Alba Iulia, 19.02.2021

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI****Plan urbanistic de detaliu: demolare corp C2, demolare partiala corp C1-casa de locuit cu extindere, modificare sarpanta si invelitoare, refatadizare si reparatii imprejmuire****Beneficiar**

Patrut Sergiu si Patrut Alina
Alba Iulia, str. Orizont 5, nr. 2, 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;
Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;

- **Notificari si declaratii in cazul vecinilor directi;**
- **Afisare anunt cu panou de afisaj pe amplasament si la sediul Primariei;**
- **prezentare plan urbanistic de detaliu**
-

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- Localizarea rezidentilor s-a facut la primarie

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- reprezentant initiator proiect: 1 persoana
- vecini interesati: 3 persoane

b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;

- nu este cazul-

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 este cazul-

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- nu este cazul-

In urma parcurgerii etapelor de informare si consultare a populatiei, nu au fost formulate observatii si nu au fost semnalate probleme cu privire la situatia propusa.

Prenume, Nume	Semnatura	Data	Nr. ex.
Intocmit: Arh. Iulia Camelia GHIBU		19.01.2021	

Data:

19.01.2021

Initiatori proiect

Patrut Sergiu si Patrut Alina

Proiectant

arh. Iulia Camelia Ghibu



