PROIECT NR. 09 / 2018

MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 287, ART 20 DIN 25.09.2012 PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIEI IN INTERIORUL PARCELEI

FAZA : PUZ

ADRESA OBIECTIVULUI
ALBA IULIA, str. GRIGORE VIERU

BENEFICIARI
IANCU AUREL, IANCU MARIA

<u>volumul 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</u>
aferent P.U.Z. MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 287, ART 20 DIN 25.09.2012 PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIEI IN INTERIORUL PARCELEI

ZONELE FUNCTIONALE
L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNŞIRUIT , CUPLAT SI IZOLAT.

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de
Amplasare pentru doua locuinte cuplate cu regim de inaltime P+M.
Pe acest amplasament a fost aprobat in 2012 un Plan Urbanistic de Detaliu care propunea pe acest lot si pe lotul vecin 4 locuinte insiruite.
Amplasarea locuintelor propuse prin acest PUZ este condionata de restrictiile impuse de conductele de transport apa potabila astfel incat rezulta o retragere fata de limita strazii de circa 18.45m. Linia electrica de medie tensiune care strabate terenul ca fi relocata conform avizul de la detinatorul retelei.
Accesul se face din strada Grigore Vierul a carui profil transversal este deja reglementat prin documentatiile de urbanism anterioare si anume 8m (doua benzi de circulatie de 3 m si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta a acestora)
Regimul maxim de inaltime propus este P+M iar procentul maxim de ocupare a terenului de 40%. Aliniamentul propus la strada Grigore Vierul este de 18.45m. Distantele fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 0.60m iar fata de spatele lotului de 3m.

<u>L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNŞIRUIT , CUPLAT SI IZOLAT</u>

<u>GENERALITĂȚI</u>

FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ
ZONA LOCUINTE

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activitatati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei:
- educatie si invatamant cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei;
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40º ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
Suprafata minima a parcelei este de 250mp.
Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 18.45m fata de strada.

Acesta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Amplasarea fata de limitele laterale va fi 0.60m iar fata de limita posterioara 3m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

- respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;:;

CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.
Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini.
-

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENUILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 1.20

INĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Inaltimea maxima a constructiilor este 12.00m.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.
Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.
Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reteaua de canalizare a apelor uzate.
Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

SPAȚII VERZI

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

BILANT TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN CONF CF	**600**	**100.00**	**600**	**100.00**
TEREN CARE SE VA CEDA PENTRU REGULARIZARE TRASEU DE DRUM	-	-	-	-
UTR L3A – ZONA LOCUINTE	600	44.57	240	40.00
ARIE CIRCULATII AUTO DE INCINTA SI PARCARI	0	0.00	210	35.00
A SPATII VERZI (MIN. 25% CONF. P.U.G.)	0	0.00	150	25.00

ARH. URB. BAURDA IOANA LAURA

Judetul Alba
Municipiul Alba Iulia
Primaria
Serviciul Urbanism
Nr. 46317/10.05.2018

10. Raport de specialitate

IANCU AUREL, IANCU MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **P.U.Z. –** MODIFICARE REGLEMENTARI – APROBATE CU HCL 287, ART. 20 DIN DATA DE 25.09.2012 PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUICTIEI IN INTERIORUL PARCELEI, ALBA IULIA, STRADA GRIGORE VIERU, NR. 16.

Documentatia a fost intocmita de: SC CINETIC STUDIO SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia stabileste conditiile de amplasare pentru doua locuinte cuplate cu regim de inaltime P+M.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC
Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.
Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie ale acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuala: arabil – 600 mp.
Functiunea aprobata: conform PUZ aprobat, UTR = L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.
Functiunea reglementata: UTR = LM6 zona rezidentiala – zona domeniul privat, zona de locuinte individuale in regim D+P+1+M.

3. REGIMUL TEHNIC
Regimul de construire propus: cuplat.
Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Grigore Vieru.
Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 18.45 m fata de strada.
Retragerile fata de proprietatile vecine – 0.60 m fata de limitele laterale si la min 3 m fata de limita posterioara.
Regim de inaltime maxim aprobat prin PUG – P+1+M
Regim de inaltime maxim reglementat prin prezenta documentatie (PUZ) – P+1+M.
POT max. aprobat / reglementat = 40%, **CUT max. aprobat / reglementat = 1.20**
Descrierea solutiei Se propune construirea a doua locuinte in regim cuplat, care vor avea:
1. dimensiuni maxime de 9.40 m x 17.25 m;
2. regim de inaltime: P+M;
3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.
Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Grigore Vieru. Se vor amenaja 2 locuri de parcare in incinta proprie.
Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reteaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate va fi rezolvata prin racordare la reteaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica va fi rezolvata prin racordare la reteaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz va fi rezolvata prin racordare la reteaua existenta 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 va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

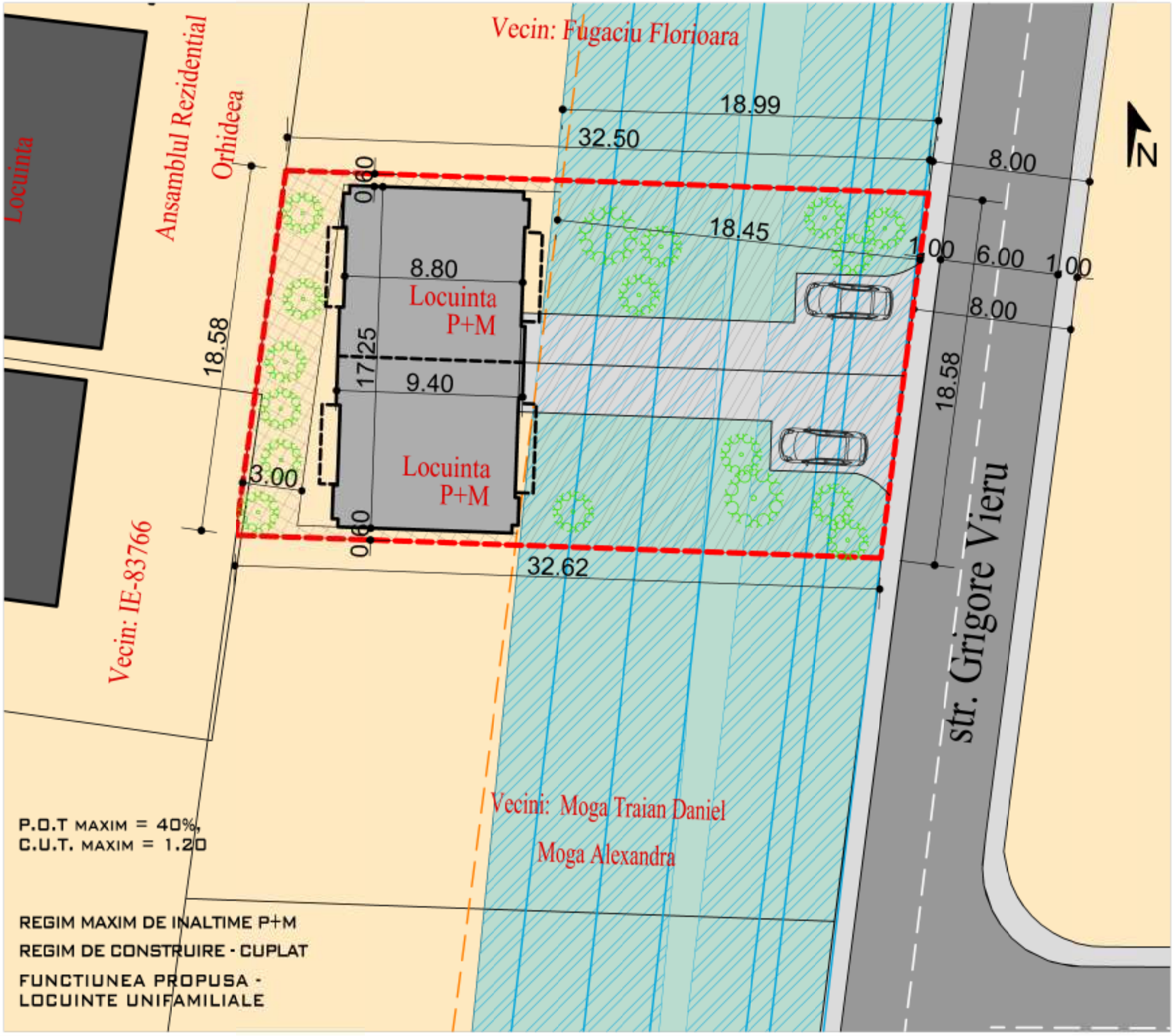
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia completarii documentatiei in vederea respectarii avizului de oportunitate nr. 19/07.05.2018 si prezentarii volumetriei.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 287, ART 20 DIN 25.09.2012 PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIEI IN INTERIORUL PARCELEI



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT LA STRADA
- DRUMURI
- TROTUARE
- ZONA DE LOCUINTE L3A
- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- RETELE TRANSPORT APA
- ZONA DE PROTECTIE RETEA APA
- RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT

CINETIC STUDIO S.R.L.
Str.Ion Lancranjan, nr.13,ALBA IULIA,jud.Alba
tel: 0723 668 195
Reg. Comertului J01/1172/2006
Cod fiscal RO19199045

Specificatia	Nume	Semnatura
Sef proiect	arh. Razvan BEMBEA	
Proiectat	arh. Laura Baurda	
Desenat	ing. Mihaela ONU	
Coordonare	arh. Laura BAURDA	

Beneficiar	IANCU AUREL, IANCU MARIA	
Titlu proiect	MODIFICARE REGLEMENTARI APROBATE CU HCL 287, ART 20 DIN 25.09.2012 PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIEI IN INTERIORUL PARCELEI ALBA IULIA, str. GRIGORE VIERU	
Data 04/2018	Nr. pr. 09/ 2018	FAZA PUZ
Titlu plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE	
Det. plansa	Scara 1:200	Nr. pl. A03

copyright CINETIC STUDIO S.R.L.