

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT 1295/ 2018

**DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE ANSAMBLU
LOCUINTE INDIVIDUALE**

ADRESA: ALBA IULIA, STR. IZVORULUI, FN

**BENEFICIAR: BOTINANT ADRIANA
LAZAR ADRIAN**

FAZA : PUZ

**PROIECTANT : BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
COLECTIV DE ELABORARE :**

Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Felicia TOTOIAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Razvan CARSTOI
arh. Mihai JOLDES

Structura: ing.Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Instalatii: ing. Silviu STRAJAN
ing. Daniela ACHIM

Exemplar nr.....

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23

E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1295 /2018

DEN. PR.: CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE

Alba Iulia, str.Izvorului, nr. f.n. judetul ALBA

BENEF.: BOTINANT ADRIANA , LAZAR ADRIAN

FAZA : PUZ

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- A. Foaie de titlu
- B. Borderou piese scrise și desenate
- C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 4. Concluzii, măsuri în continuare ,etapizare
- E. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

D. Piese desenate

1. Plan de incadrare în zona	sc. 1: 10000	A0
2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului	sc. 1: 1000	Topografic
3. Plan situatia existenta	sc. 1: 1000	A1
4. Plan reglementari urbanistice	sc. 1: 1000	A2
5. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 1000	A3
6. Plan trama stradala existenta	sc. 1: 1000	A4
7. Plan reglementari echipare tehnico-edilitare	sc. 1: 1000	RE

Se anexeaza :

Certificat de urbanism , Acte de proprietate ,
Avize

Întocmit
Arh. Ioan Strajan

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23

E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1295 /2018
DEN. PR.: -CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
Alba Iulia, str.Izvorului, nr. f.n. judetul ALBA
BENEF.: BOTINANT ADRIANA, LAZAR ADRIAN
FAZA : PUZ

C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	PUZ EXTIN CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
beneficiar:	BOTINANT ADRIANA, LAZAR ADRIAN
faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
proiectant general:	SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL , Bd. Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia
ridicări topografice:	De la beneficiar
nr. de ordine al documentației:	1295/ 2018

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se solicită parcelarea unui teren pentru a se construi locuințe individuale .

Terenul aflat în studiu este în proprietatea : Botinant Adriana, Lazar Adrian, CF NR. 98280, Alba Iulia.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestei zone, stabilind obiectivele și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului .

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi, dotările tehnice – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate .

Suprafața terenului : S= 11000 mp ; Suprafața zonei studiate: S= 25000 mp

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ și se va corela cu documentațiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat.

1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- a) Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- b) Ridicări topografice, executate în cadrul prezentului P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona se dezvoltă prin construirea de locuințe individuale, semicolective și dotări de cartier.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în partea de sud a localității.

Imobilul este parțial inclus în listele monumentelor istorice - între str. Izvorului și str. Petuniei – sit arheologic de interes local de categoria B, conform PUG, cu denumirea „Necropola de înhumatie și incineratie Podei” având cod LMI AB-I-s-B-00003.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plan.

2.4. Circulația

Accesul la teren, auto și pietonal, se face direct din strada Izvorului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosința actuală: arabil, pe teren nu există construcții.

S. teren = 11000 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale pe strada Izvorului.

2.7. Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

2.8. Opțiuni ale populației

Se va face informarea populatiei prin publicarea in presa a intentiei de elaborare a PUZ-ului . Consultarea acestuia si observatiile cu privire la solutia urbanistica se vor face la sediul primariei unde PUZ-ul va fi afisat timp de 25 zile calendaristice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a vecinilor și respectiv a limitelor lor de proprietate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. , PUZ

Conform PUG aprobat : **UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective** cu P, P+1 sau P+1+M niveluri.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Strada propusa in lungul terenului are perspectiva inspre dealul Mamut – cadru natural impadurit.

3.4. Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. au în vedere mai multe finalități:

- a) Se creaza parcela distincta pentru dezvoltarea strazii Izvorului.
- b) Se creaza parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor Craitei si Petuniei, strazi perpendiculare pe teren.
- c) Se creaza parcela distincta pentru dezvoltarea strazii de incinta propusa in lungul terenului.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate constructiile propuse.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1 Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări :

Se propune parcelarea terenului în **33 de loturi** :

- **19** loturi cu locuinte insiruite
- **14** loturi cu locuinte izolate sau cuplate
- regimul de aliniere pentru locuinte individuale P, P+1, P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, amplasate la strada Izvorului, la strada de incinta propusa si la strazile Craitei si Petuniei este:
 - Regimul de aliniere la strada Izvorului = **5,0 m**
 - Regimul de aliniere la strada Petuniei = **5,0 m**
 - Regimul de aliniere la strada Craitei = **5,0 m**
 - Regimul de aliniere la strada de incinta propusa = **3,0 m**

Distantele minime fata de limitele laterale si posterioare, conform Codului civil si conform HCL 106/2009 cu obligativitatea pastrarii unei distante de :

- 2,0m fata de fatadele cu ferestre (servitute de vedere fata de o limita de proprietate).
- minim 0,60m pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre)
- distante minime fata de constructiile invecinate lateral = 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai putin de **3,0m**.

- distante minime fata de limita posterioara = 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai putin de **3,0m**.

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

Pentru locuintele individuale :

Suprafata minima a parcelei= **250mp** – pentru locuinte izolate sau cuplate

- front la strada min. **12m**

Suprafata minima a parcelei= **150mp** – pentru locuinte insiruite

- front la strada min. **8m**

POT max. admis =**40%**

CUT max. admis= **1,2 ADC/mp**

regim de inaltime max. admis : **P+1+M**

Inaltimea maxima la cornisa = **8,50m**

Inaltimea maxima a constructiei = **12m**

Bilanț teritorial:

Suprafata totala a terenului = 11000 mp -100%

S. Strazi si trotuare = 2491 mp -22,65%

S.teren pentru loturi = 8509 mp -77,35%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se va face prin extinderea rețelilor existente pe strada Izvorului.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.7. Protecția mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate in gradinile individuale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

1. Raport de specialitate

BOTINANT ADRIANA, LAZAR ADRIAN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR. IZVORULUI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia are ca scop parcelarea unui teren pentru a se construi locuinte individuale, avand regim de inaltime maxim P+1+M.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este partial inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de interes local de categoria A conform PUG cu denumirea "Necropolade inhumatie si incineratie Podei", avand cod LMI AB-I-s-B 00003.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 11000 mp.

Functiunea aprobata / reglementata – UTR = L3A subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat si insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strazile Izvorului, Craitei si Petuniei. **Propunere:** la strada propusa prin PUZ.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 5 m de la strazile Izvorului, Craitei si Petuniei; la 3 m de la strada propusa prin PUZ

Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform reglementarilor propuse, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 3 m; 2 m fata de fatadele cu ferestre (servitute de vedere fata de o limita de proprietate); min 0.60 m pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre); garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3 m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6 m si se vor retrage cu cel putin 5 m de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: distantele dintre cladiri vor respecta o distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat: P+1+M

POT max. aprobat / reglementat = 40%

CUT max. aprobat / reglementat = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Izvorului, Craitei, Petuniei si din strada propusa prin PUZ. Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3 m latime dintr-o circulatie publica (sens unic). Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

Echiparea tehnico-edilitara: Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat.

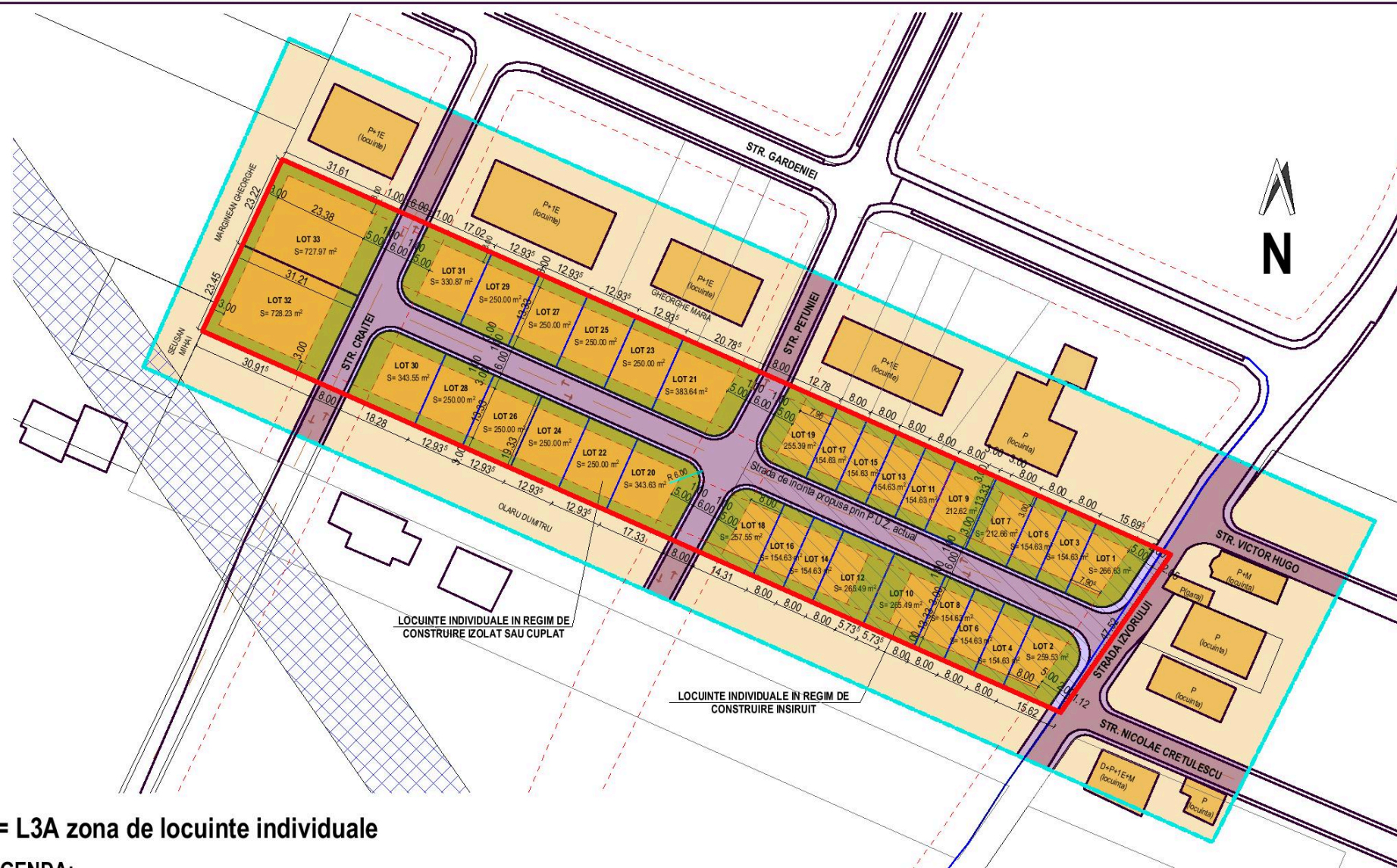
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

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 corelarii parcelelor aferente strazilor cu reglementarile in vigoare si respectarii regulamentului local al PUG aprobat privind retragerile fata de limitele laterale.

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



UTR = L3A zona de locuinte individuale

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- SUPRAFATA EDIFICABILA - LOCUINTE INDIVIDUALE
- SUPRAFATA NEEDIFICABILA
- LOCUINTE EXISTENTE
- TROTUARE
- STRADA
- SIT ARHEOLOGIC CATEGORIA B "NECROPOLA DE INHUMATIE SI INCINERATIE PODEI" LMI AB-I-s-B00003

BILANT TERITORIAL

S teren	11000mp	100%
Sdrumuri (trotuar+strada)	2491 mp	22,65%
S teren loturi	8509 mp	77,35%

REGIM DE INALTIME (P, P+1, P+1+M)
Hmax cornisa = 8,5m

POT max = 40%
CUT max = 1,2

BIROU PROIECTARE STRAJAN				Beneficiar: BOTINANT ADRIANA, LAZAR ADRIAN	Proiect : nr. 1295/18
R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 7206					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara	Titlu proiect: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: P.U.Z.
sef proiect :	arh. Ioan Strajan		1:1000		
proiectat :	arh. Ioan Strajan		Data :	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	nr. pl. A2
desenat :	ing. Daniela Achim		05.2018		