



- MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

NUMAR PROIECT:	1324 / 2017
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE
ADRESA:	Str. RETEAG ; FN
BENEFICIAR:	CAMPIAN CALIN ILIE si CAMPIAN DINA MARIA prin Imputernicit DAVID BENIAMIN ILIE Str. Siretului Nr : Nr 62 Alba Iulia, jud. Alba Romania
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Structura: ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Instalatii: ing. Daniela ACHIM

Project Manager: ing. Silviu STRAJAN



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- A. Foaie de titlu
- B. Borderou piese scrise si desenate
- C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 4. Concluzii, masuri in continuare, etapizare
- D. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

E. Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona	sc.	1: ---
2. Plan de Situatie Existent	sc.	1: 500
3. Reglementari Urbanistice	sc.	1: 500
4. Regim Juridic Existent	sc.	1: 500
5. Regim Juridic Propus	sc.	1: 500
6. Plan Coodonator Retele	sc.	1: 500

Se anexeaza: Certificat de Urbanism, acte de proprietate, avize.

Intocmit
Drd. Arh. Vlad STRAJAN



C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE**

Beneficiar: **CAMPIAN CALIN ILIE si
CAMPIAN DINA MARIA**
prin Imputernicit
DAVID BENIAMIN ILIE
Str. Siretului Nr : Nr 62
Alba Iulia, jud. Alba Romania

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Proiectant general: **S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.,**
B-dul Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia

Nr. de ordine al documentatiei: **1324 / 2017**

1.2 Obiectul lucrarii

Prin tema de proiectare se propune construirea unui ansamblu de locuinte unifamiliale, reglementand si circulatiile rutiere si pietonale care faciliteza distributia zonei ;

L 3A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI

Din punct de vedere constructiv cladirile vor fi izolate una fata de cealalta, permitand ferestre pe toate laturile constructiilor; Se admit constructii de tip duplex;

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 tehnico – edilitare, protecția mediului, circulația terenurilor.
- Realizarea Unei artere de circulație carosabilă care să unească Str. Costache Negruzzi cu Str. Reteag, și care să deservească ansamblul propus;
- **Se propune crearea unui număr de 10 parcele, litigiul celui de-al treilea lot, fiind rezolvat între HCL avizare a prezentului PUZ și HCL aprobare ;**



- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate .

Suprafata zonei studiate:

1.3 BENEFICIAR : .

CF : 105169

S : 3846 mp

1.4 CF : 105168

S : 431 mp

1.5 CF : 92360

S : 1301 mp

S Total : 5578 mp²

S cedat Trama Stradala : 1110.28 mp

S teren ramas dupa cedarea suprafetei de teren destinata dezvoltarii tramei stradale : 4467.72 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:

- Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- Ridicari topografice, executate în cadrul prezentului PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona în care urmează să fie dezvoltat obiectivul se afla în apropiere digului de protecție a Raului Ampoi, în vecinătatea "podului de fier" în zona denumită de localnici "Dupa Gradini";

Terenul se prezintă în prezent ca arabil, urmând ca prin PUZ, să creze premisele dezvoltării unui ansamblu de locuințe Unifamiliale, cu regim de înălțime de P ; P+1, M ; P+1 + M;

De asemenea se propune întregirea tramei stradale a orașului prin dezvoltarea unei artere care să unească str. Costache Negruzzi, cu Str. Reteag;

Accesul se va realiza din Str. Reteag, în prezent, urmând ca după materializarea strazii Costache Negruzzi să se poată realiza acces, prin ambele părți ;



2.2 Incadrare in localitate

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla în zona denumită de localnici "Dupa Gradini",

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat. În prezent acesta este arabil;

Nu există vegetație valoroasă sau arbori maturi;

2.4 Circulația

Se propune crearea unei artere de circulație rutieră publică care să lege Str. Costache Negruzzi, cu Str. Reteag, astfel încât să se poată întregi circulația rutieră din zonă, facilitând depăsarea locuitorilor; Acesta va avea un profil total de 8.00 m cu două benzi a câte 3.00 m fiecare și două trotuare de 1.00 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Aliniamentul propus este de 3.00 m, pentru a putea parca un autoturism pe proprietate privată, paralel cu trotuarul;

Parcela va avea o suprafață cuprinsă între 400 – 500 mp, cu POT 40 %;

2.6 Echiparea edilitară

Zona propusă spre dezvoltare are în imediata vecinătate rețele edilitare. Prin extinderea acestora, ansamblul nou propus se va putea bransa la acestea;

Ansamblul va fi bransat la toate rețele edilitare, individuale, fiecare pe proprietate privată;

Deseurile se vor colecta în pubele ecologice și vor fi ridicate prin contract cu o firmă de specialitate;

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 populației prin publicarea în presă a intenției de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei, unde PUZ-ul va fi afișat timp de 18 zile lucrătoare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Proiect Nr: 1321 \ 2017

Elaborare P.U.Z. _ Construire Ansamblu Locuințe Unifamiliale

Beneficiar : CAMPIAN CALIN ILIE ; CAMPIAN DINA MARIA; PRIN IMPUTERNICIT - DAVID BENIAMIN ILIE



În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de reglementare juridică a proprietății, astfel încât propunerile PUZ să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat zona studiată face parte din perimetrul intravilan. În zona sunt prevăzute locuințe joase.

Se respectă prevederile PUG, cu încălcarea aliniamntului stradal, dat de adâncimea parcelei; sau de raportul laturilor acestora;

; , PUZ va schimba regimul economic actual al unei părți din suprafața, prin propunerea unor locuințe colective.

Totodată, se propun reglementări referitoare la condițiile de construibilitate în zona pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor concrete, necesităților beneficiarului precum și a zonei.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulației

Se propune crearea unei artere de circulație rutieră publică care să lege Str. Costache Negruzzi, cu Str. Reteag, astfel încât să se poată întregi circulația rutieră din zona, facilitând depăsarea locuitorilor; Acesta va avea un profil total de 8.00 m cu două benzi a câte 3.00 m fiecare și două trotuare de 1.00 m.

Sistematizarea terenului natural a urmărit rezolvarea următoarelor probleme:

- Racordarea terenului la strada
- Acces facil al mijloacelor de transport
- Miscări cât mai reduse de terasamente

3.5 Zonificarea funcțională

3.5.1 Propuneri de amplasare a construcțiilor, reglementări

	Existent (mp)	%	Propus (mp) etapa 2 (litigiul rezolvat)	%
S Teren Total	5578	100	5578	100
Constructii	0	0,00	2231,2	40,00
Circulatii Carosabile	0	0,00	807,65	14,48
Circulatii Carosabile cedate la primarie	0	0,00	1110,28	19,90
TEREN RAMAS DUPA CEDARE	5578	100	4467,72	80,09537
Parcari Exterioare	0	0,00	0	0,00
Circulatii Pietonale	0	0,00	302,63	5,43
Zone Verzi (Arabil)	5578	100,00	2236,52	40,10
POT Propus	0,00	0,00	40	40
POT Ansamblu	0,00	0,00	2231,20	40
CUT Propus Ansamblu P	0,00	0,00	1787,09	0,4
CUT Propus Ansamblu P + 1 ; P + M ;	0,00	0,00	1787,09	0,8
CUT Propus Ansamblu P + 1 + M ;	0,00	0,00	1787,09	1,2

Conform temei – program întocmite de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru amplasarea unui ansamblu de locuințe unifamiliale , individuale sau cuplate, având regim de înălțime de P ; P+1 , P+M ; P+ 1+ M ; .

Volumele propuse ale construcțiilor trebuie să fie simple, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile învecinate.

3.5.2 Ocuparea terenurilor, bilanț teritorial și indici urbanistici

Se propune crearea unui număr de 10 parcele construibile și una destinată dezvoltării tramei stradale, atât pentru Str. Reteag, cât și pentru circulația nou creată ;

L3A

POT max. propus	=	40%
CUT max. propus P	=	0.4
CUT max. propus P+1	=	0.8
CUT max. propus P+1+M	=	1.2

regim de înălțime max. admis : P + 1 +M

cota maximă la cornișă = P + 1 + M : 12.00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare



Echiparea edilitara a zonei se va dezvolta pe intreg arealul zonei studiate. Traseele propuse pentru acestea se vor realiza prin subteranul locurilor de parcare exterioare, pentru o mentenare cat mai facila, si cu un impact minim asupra locuitorilor ;
A se vedea Plansa _ Plan Coordonator Retele ;

3.6.1 Alimentarea cu apa potabila

Se va realiza extinderea sistemului de alimentare cu apa pe strazile din zona studiata.

3.6.2 Canalizarea

Se va realiza extinderea sistemului de canalizare pe strazile din zona studiata.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin extinderea retelelor existente;

3.6.4 Telefonie, CATV, Internet ;

Se racordeaza la reseaua existenta in zona.

3.6.5 Alimentarea cu agent termic

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrale proprii. (in functie de solutia tehnica aleasa, acestea cladirile se vor putea racorda la o centrala termica generala sau fiecare apartament va fi prevazut cu o microcentrala de apartament ;
Toate locuintele vor fi prevazute cu aer conditionat ;

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se va face prin extinderea retelelor existente in zona, linie de gaz de pe Str. Anghel Saligny
Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.
Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.6.7 Gospodarie comunală

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere. Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor propuse prin contract individual al fiecarui imobil cu societatea desemnata in acest sens.

3.7 Protectia mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrirea traseelor pietonale, a constructiilor si a parcajelor.



Parcagele vor fi cu dale inierbate.

3.8 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

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

Pentru refunctionalizarea zonei trebuie rezolvata reseaua stradala si edilitara, avand in vedere si legatura cu zonele vecine ce vor fi refunctionalizate in viitor.

Intocmit

Drd. Arh. Vlad STRAJAN



- REGULAMENT DE URBANISM -

NUMAR PROIECT:	1324 / 2017
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE
ADRESA:	Str. RETEAG ; FN
BENEFICIAR:	CAMPIAN CALIN ILIE si sotia CAMPIAN DINA MARIA prin Imputernicit DAVID BENIAMIN ILIE Str. Siretului Nr : Nr 62 Alba Iulia, jud. Alba Romania
FAZA:	P.U.Z.
PROIECTANT:	S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura:	arh. Ioan STRAJAN arh. Vlad STRAJAN arh. Georgiana CHIVOIU arh. Mihai JOLDES arh. Razvan CARSTOI arh. Felicia TOTOIAN arh. Andra BIEA
Structura:	ing. Valentin PASCA ing. Dan BOTIZA
Instalatii:	ing. Daniela ACHIM
Project Manager:	ing. Silviu STRAJAN



L 3A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- locuinte individuale:
- locuinte individuale, cuplate si insiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.
- locuinte semicollective, in regim cuplat si insiruit (rar izolate pentru rezolvare de colt), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferentieri), in cadrul unor operatiuni de relotizare in tesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare in cazul unor operatiuni de extindere a intravilanului. Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuinta sau pot fi comune pentru mai multe locuinte. Acest tip este cel mai raspandit in orasele europene datorita avantajelor oferite de a avea locuinte proprii de standard mediu la preturi avatajoase, in conditii de locuire considerate optime. In situri particulare sistemul a fost adoptat si pentru locuinte cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezulta din compozitia urbanistica a cadrului strazii si intersectiilor, precum si din individualizarea data de detaliile de arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe intreg terenul aferent zonei L3.

Orice interventie in zonele protejate necesita elaborarea PUZ avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

:L3A - Subzona locuintelor individuale si semicollective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

.

L3A

- locuinte individuale si semicollective 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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3A

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; 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 situate in intersectii de strazi, 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;

L3A

- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3A

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - 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 re folosibile;
 - platforme de pre colectare 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 CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L3A

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	250	8
cuplat	350	12



izolat	350	12
--------	-----	----

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim **3.0 metri**, cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim **5.0 metri** pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
 - clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20.0 metri** (aliniament posterior)
 - în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
 - garajele se vor retrage cu minim **3,0 m** de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism, paralel cu trotuarul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3A

- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

L3A

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare



ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L3A

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 4.00 m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3A – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5 metri** lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.



- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de **30 m** o singura banda de **3,0m** latime si trotuar de minim 1.00 m

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

3 A – cu urmatoarea conditionare:

-stationarea autovehicolelor 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.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3A

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; 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;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

LA 3 A– cu urmatoarele conditionari:

- 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;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L3A - 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;.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3A

- 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.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L3A - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3A

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3A

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 ; P+M = **0.8** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 +M = **1.2** mp.ADC/mp.teren
-

INTOCMIT :
Drd. Arh. Vlad STRAJAN

22. Raport de specialitate

CAMPIAN CALIN ILIE, CAMPIAN DINA MARIA prin DAVID BENIAMIN ILIE solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, aprobare PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE , ALBA IULIA, STR. RETEAG, FN

Documentația a fost întocmită de: **S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: este reglementarea unei zone pentru locuinte unifamiliale, lotizare si propunerea unei strazi care face legatura intre str. Reteag si str. Costache Negruzzi

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan municipiului Alba Iulia, intre str.Reteag si str.Costache Negruzzi

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice ; S reglementata = 4277mp, nr. CF-92349 ,92361,92359, nr cad/top 5020/17,5020/16/2/1,5020/16/2/2

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă - L3A subzona locuintelor individuale si functiuni complementare , conform PUG aprobat cu HCL 158/ 05.2014.

Funcțiuni reglementate- Cr-zona cailor de comunicatie rutiera- circulatie auto si pietonala, zona echipamentelor edilitare aferente locuintelor

Folosinta actuala : arabil

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat, cuplat, insiruit ; pot fi individuale sau semicolective

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la str C. Negruzzi si str. Reteag

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – retragere 7 m de la aliniament la str. C. Negruzzi si o retragere propusa prin PUZ la strada nou creata 3m fata de strada pentru noile constructii si fata de strada Reteag

Regim maxim de inaltime admis:P+1E+M;

Retrageri fata de proprietatile vecine: Se va face conform Cod Civil,si Pompieri si HCL 106/2009

Pentru locuintele in regim izolat se aplica urmatoarele prevederi

- **Distanta dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.**

- **Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.**

Regim maxim de inaltime admis:P+1E+M;

POT max. admis =POT propus=40%, CUT max.admis = CUT propus= 1,20 (la P+1+M)

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: *Alimentarea cu apa, Canalizarea, Alimentarea cu energie electrica si alimentatia cu gaze* se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retelele existente in zona.

Organizarea circulatiei : drumurile de acces sunt str. C. Negruzzi cu profil de 13 m si strada Reteag cu profil de 6,5 m intre care se creaza o strada de legatura cu profil total de 8,00 m (6,0m carosabil+2 trotuare de 1 m).

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul consultării, anexat: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare dupa completare si corectare.** In raport au fost identificati 2 proprietari a parcelor vecine, iar in plansa cu regim juridic sunt prezentati 3 vecini directi; de asemenea este o necorelare intre persoanele identificate in raport fata de plansa (conform plansei, in locul lui Marginean Emil care a fost notificat si a dat declaratia figureaza ca vecin Petras Nicolae).*

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică s-a primit aviz favorabil, iar în ședința Comisiei tehnice de urbanism, s-a primit aviz favorabil cu conditia obtinerii, pana la aprobare, a avizului de mediu si completarii documentatiei cu parcelele aferente dezvoltarii tramei stradale la care a fost schimbata categoria de folosinta drum, precum si corectarea si completarea documentelor ce atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a populatiei, ambele din data de 14.11.2017.

Alba Iulia, 15.01.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Silvia Nicolae

Ref. Raportul Informarii si consultarii Publicului

Obiect : ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Alba Iulia Str. Reteag FN.

Beneficiar : CAMPIAN CALIN ILIE , CAMPIAN DINA MARIA prin DAVID BENIAMIN ILIE
Alba Iulia Str. Siretului nr. 62 Alba

Proiectant : SC Biroul de Proiectare Strajan SRL.
Alba Iulia, Str. Ferdinand 68, Jud. Alba

Avand in vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant al Planului Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investitie mentionat a identificat grupul tinta pentru informare si consultare a populatiei.

Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat invecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.D.

Astfel au fost identificati:

- Lat. EST – Marginean Emil
- Lat. VEST- Ciobu Gheorghe
- Lat. Nord - Dig De Pamant
- Lat. Sud - Drum

Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmeaza sa se dezvolte P.U.z., un panou informativ ce contine toate datele planului urbanistic precum si termenul de consultare a populatiei.

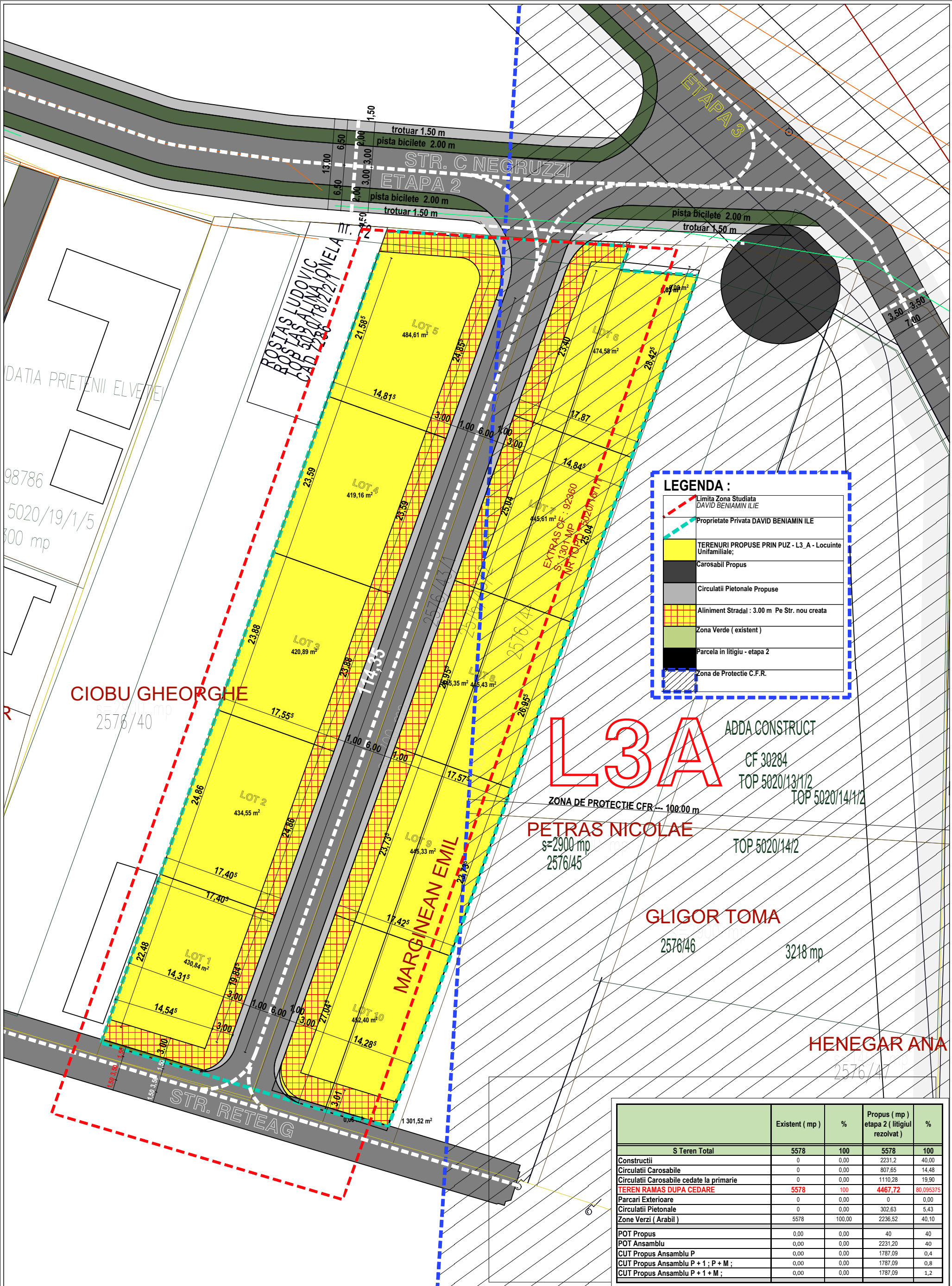
Vecinii tangenti proprietatii au fost informati direct privind intentile de dezvoltare prin notificari .

Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentatie completa P.U.Z. in cadrul primariei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului .

Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant propunem Consiliului Local al municipiului Alba Iulia spre aprobare CL Alba planul urbanistic pentru construire ansamblu locuinte unifamiliale in Alba Iulia Str. Reteag FN.

Arh. Vlad Strajan





LEGENDA :

Limita Zona Studiata
DAVID BENIAMIN ILIE

Proprietate Privata DAVID BENIAMIN ILIE

TERENURI PROPUSE PRIN PUZ - L3_A - Locuinte
Unifamiliale;

Carosabil Propus

Circulatii Piononale Propuse

Aliniment Stradal : 3.00 m Pe Str. nou creata

Zona Verde (existent)

Parcela in litigiu - etapa 2

Zona de Protectie C.F.R.

L3A

ADDA CONSTRUCT

CF 30284

TOP 5020/13/1/2

TOP 5020/14/1/2

ZONA DE PROTECTIE CFR --- 100.00 m

PETRAS NICOLAE

s=2900 mp

2576/45

TOP 5020/14/2

GLIGOR TOMA

2576/46

3218 mp

HENEGAR ANA

2576/47

	Existent (mp)	%	Propus (mp) etapa 2 (litigiul rezolvat)	%
S Teren Total	5578	100	5578	100
Constructii	0	0,00	2231,2	40,00
Circulatii Carosabile	0	0,00	807,65	14,48
Circulatii Carosabile cedate la primarie	0	0,00	1110,28	19,90
TEREN RAMAS DUPE CEDARE	5578	100	4467,72	80,095375
Parcari Exterioare	0	0,00	0	0,00
Circulatii Piononale	0	0,00	302,63	5,43
Zone Verzi (Arabil)	5578	100,00	2236,52	40,10
POT Propus	0,00	0,00	40	40
POT Ansamblu	0,00	0,00	2231,20	40
CUT Propus Ansamblu P	0,00	0,00	1787,09	0,4
CUT Propus Ansamblu P + 1 ; P + M ;	0,00	0,00	1787,09	0,8
CUT Propus Ansamblu P + 1 + M ;	0,00	0,00	1787,09	1,2



BIROU PROIECTARE STRAJAN

R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 7206

Beneficiar: CAMPIAN CALIN ILIE
CAMPIAN DINA MARIA
prin imputernicit :
DAVID BENIAMIN ILIE

Proiect nr:
1324/2017

Faza :
P.U.Z. +

Titlu proiect:
ELABORARE PUZ _ pentru CONSTRUIRE
ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE

Titlu plansa:
Reglementari Urbanistice

Plansa nr:
A.03

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
sef proiect:	Arh. Ioan Strajan		1:500, 1:1,250, 1:1,333
proiectat:	Arh. Vlad Strajan		Data :
desenat:	Arh. Georgiana Chivoiu		10.2017