

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15
TEL 0730515818,**

PROIECT NR. 58-18

FAZA PUD

**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
SI IMPREJMUIRE**

**BENEFICIARI
VARGA IOAN SI VARGA VIORICA**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

NOIEMBRIE 2018

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

LISTA DE SEMNATURI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului
Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE
- Amplasament
Judetul Alba, Alba Iulia, strada Retezat, nr 2
- Beneficiari
VARGA IOAN SI VARGA VIORICA
- Proiectant
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
- Data elaborarii
NOIMEBRIE 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime parter si etaj. Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 0.6m in partea stanga si 3.00 m fata de limita posterioara

Se respecta retragerile fata de LEA MEDIE TENSIUNE

Accesul se face din strada Retezat iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Profilul strazii Retezat va respecta documentatiile de urbanism aprobate si se va crea o parcela distincta pentru dezvoltarea drumului. De asemenea pentru strada Hateg are profilul stabilit prin documentatii de urbanism. Aliniamentul propus la strada Hateg si strada Retezat este de 3m.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea estica.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala
Planul Urbanistic de Detaliu va studia modul de dezvoltare a acestei zone, in corelare cu prevederile P.U.G si P.U.Z. aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.D. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.D., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

Documentatia P.U.D. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. **Surse documentare**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:
P.U.G. municipiul Alba Iulia.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.D.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Strada Retezat la sud
- Strada Hateg la est
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea RAD MARIA conform CF 110226 si are suprafata de 664 mp.

Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

- Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in zona rezidentiala L3A.

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. **Evolutia zonei**

- Date privind evolutia zonei
Pana in prezent, folosinta actuala este teren pentru constructii de locuinte.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

2.2. **Incadrare in localitate**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : L3A zona locuinte familiale

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul se afla in partea estica a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct

de vedere al potentialului de degradare, prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

2.4. **Circulatia**

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Accesul se face din strada Retezat.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Terenul este liber de constructii.
- Relationari intre functiuni
Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiuni rezidentiale.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

2.6. **Echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua existenta
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Centrala termica.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este cazul.
- Gospodarie comunală
Se va rezolva prin contract cu firma specializata.
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime parter si etaj. Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 0.6m in partea stanga si 3.00 m fata de limita posterioara

Se respecta retragerile fata de LEA MEDIE TENSIUNE

Accesul se face din strada Retezat iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Profilul strazii Retezat va respecta documentatiile de urbanism aprobate si se va crea o parcela distincta pentru dezvoltarea drumului. De asemenea pentru strada Hateg are profilul stabilit prin documentatii de urbanism. Aliniamentul propus la strada Hateg si strada Retezat este de 3m.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea estica.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii:proprietate privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: LEA medie tensiune – pentru care se pastreaza restrictia.

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona rezidentiala – locuinte familiale L3A

Functiuni complementare admise : servicii aferente functiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: izolat

Regimul de aliniere a constructiilor: Frontul este deja definit de constructiile existente.

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

POT = 15%, CUT = 0.30

Organizarea circulatiei : Nu este necesara modificarea profilului transversal al strazii. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.D. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.D. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazele de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, functiunea zonei este L3A – zona de locuinte familiale

3.3. Valorificarea cadrului natural

Inaltimea maxima va fi 12.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

Se pastreaza profilul strazilor propuse prin documentatiile de urbanism aprobate si se va face parcela distincta pentru dezvoltarea drumurilor,.

Accesul se va realiza din drumul de acces existent.

- Organizarea circulatiei pietonale

Accesul se va realiza din strada existenta, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale

- Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 40,00%

C.U.T. Maxim = 1.2

P.O.T. = 15,00%

C.U.T. = 0.30

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Extinderea retelei existente.

- Canalizare

Canalizarea se va realiza in sistem individual.

- Alimentarea cu energie electrica
Extinderea retelei existente.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este necesar.
- Gospodarie comunală

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. **Protectia mediului**

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
Nu este cazul.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

3.8. **Obiective de utilitate publica**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

- Circulatia terenurilor intre detinatori

Terenurile din zona nu isi vor schimba proprietarii pentru realizarea acestei propuneri.

4. **CONCLUZII**

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza conformarea in teren a unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime parter si etaj.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

7. Raport de specialitate

VARGA IOAN, VARGA VIORICA solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STRADA RETEZAT, NR. 2.**

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte individuale, avand regim de inaltime P+1 si studierea conditiilor de amplasare in teren.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia – Barabant.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 664 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUz aprobat, UTR = zona de locuinte individuale.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Retezat si la strada Hateg.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – min 3 m fata de ambele strazi; propunere: 3 m de la strada Retezat, 14.05 m de la strada Hateg.

Retragerile fata de proprietatile vecine – 0.60 m fata de limita laterala Nord, 3 m fata de limita posterioara Sud.

Regim de inaltime reglementat = P+1

POT reglementat = 40%; CUT reglementat = 0.8

Descrierea solutiei Se propune construirea unei cladiri, care va avea:

1. dimensiuni maxime – 9.60 x 10.00 m;

2. regim de inaltime propus: P+1;

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 se face din strada Hateg; parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.11.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

Raportul informării și consultării publicului

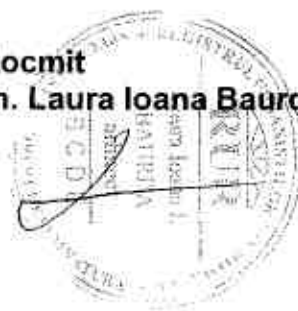
Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informați prin notificări despre intenția elaborării PUD – LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE, STRADA RETEZAT NR 2.

- A fost montat un panou MODEL TIP A+B, afișat în vederea informării populației în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUD.
- Detaliile tehnice despre Planul Urbanistic de Detaliu au fost comunicate în scris proprietarilor interesați și toate amănunțele realizării proiectului au fost discutate în cadrul întâlnirilor de lucru cu aceștia.
- Proprietarul TRIPSA ALEXANDRU, DREGICIU GHEORGHE, VASIU ADRIAN OVIDIU au răspuns prin declarație la notificarea făcută de beneficiar, neavând nici o obiecție cu privire la implementarea propunerilor din planul urbanistic de detaliu. La acest raport sunt atașate poze cu panoul prin care s-a făcut informarea,

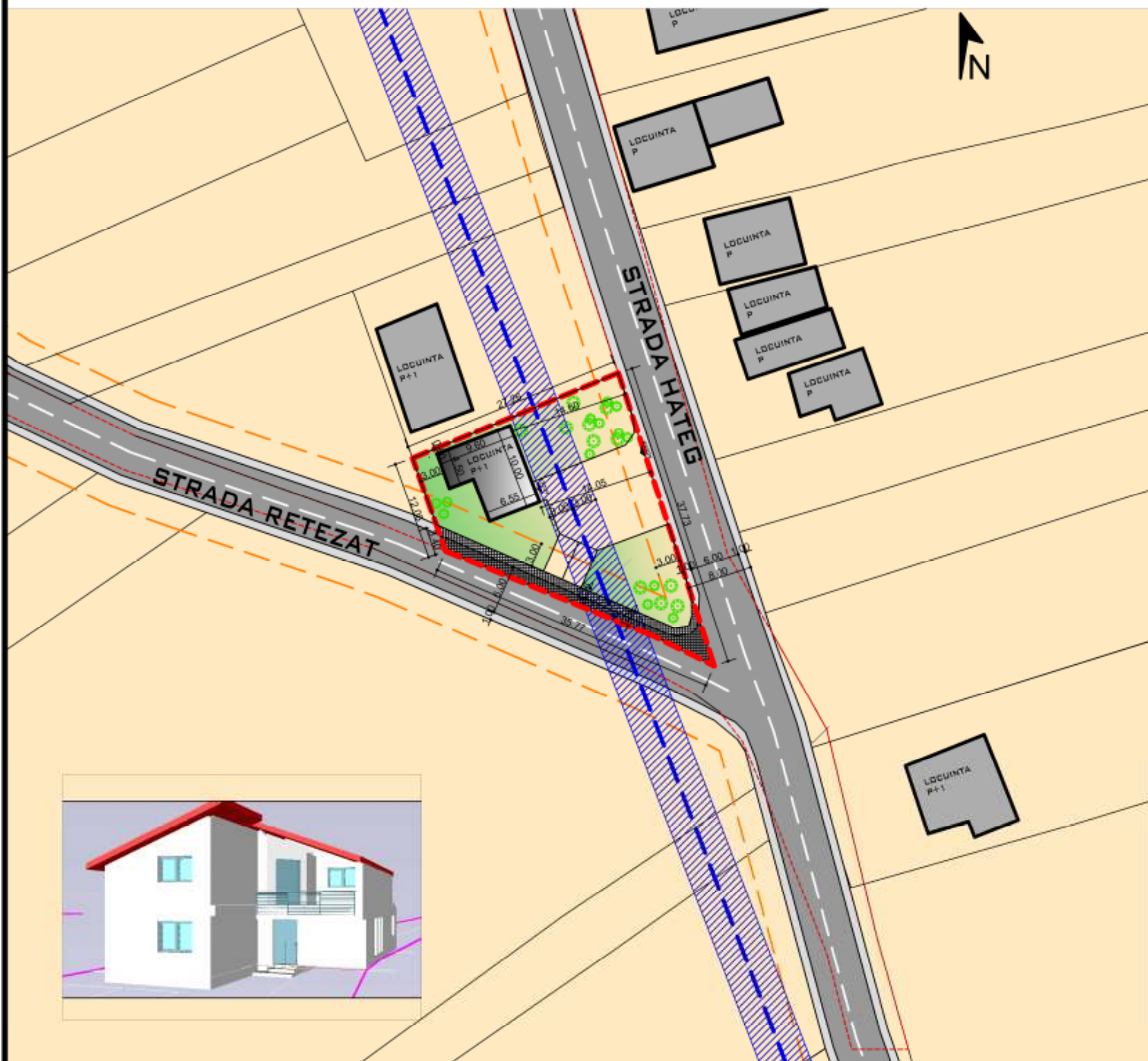
În concluzie pe parcursul procesului de consultare și informare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic.

Alba Iulia
01.11.2018

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT LA STRADA
- DRUMURI
- TROTUARE
- DRUMURI EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE L3A

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA DESTINATA DEZVOLTARII DRUMULUI
- LEA MEDIE TENSIUNE
- ZONA DE PROTECTIE LEA

P.O.T MAXIM = 40%,
C.U.T. MAXIM = 0.80

P.O.T = 15.00%,
C.U.T. = 0.30

REGIM MAXIM DE INALTIME P+1
REGIM DE CONSTRUIRE - IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUISA -
LOCUINTA UNIFAMILIALA

PROPRIETARI:
VARGA IOAN, VARGA VIORICA
CF 101226
SUPRAFATA TERENULUI
664 MP

LAURA IOANA BAURDA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURA



C.I.F. 24338654

BENEFICIAR:

DEN. LUCRARE:

DEN. PLANSA:

NOIEMBRIE
2018

SC 1/500

VARGA IOAN, VARGA VIORICA

PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI
IMPREJMUIRE

REGLEMENTARI URBANISTICE

SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA

PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA

DESENAT: LAURA IOANA BAURDA

NR. PR.
58-18
P.U.D.

NR. PLANSA
A03