

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

PROIECT NR. 26-19

FAZA PUD

**CONSTRUIRE 2 LOCUINTE
INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT, ANEXA
GOSPODAREASCA (GARAJ) SI
IMPREJMUIRE**

**BENEFICIARI
FILIP VALERIA SI FILIP IOSIF**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

Iunie 2019

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 2 LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT, ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) SI IMPREJMUIRE**

Amplasament

Judetul Alba, Alba Iulia, strada Garda, nr 19

- Beneficiari

FILIP VALERIA SI FILIP IOSIF

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

Iunie 2019

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea a doua locuinte individuale, una cu regim de inaltime Sp+P iar cealalta cu regim de inaltime P+1 si un garaj cu regim de inaltime P.

Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 0.8m in partea dreapta, aproximativ 3m in partea stanga.

Accesul se face din strada Garda iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Profilul strazii Garda va respecta documentatiile de urbanism aprobate. In acest sens a fost creata parcela necesara dezvoltarii drumului. Aliniamentul propus la strada Garda este de 5m.

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

- 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.

PUZ ALBA IULIA - MICESTI

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.D.

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Strada Garda la est
- Strada Roica la vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea FILIP VALERIA SI FILIP IOSIF conform

CF 109678 si are suprafata de 1505 mp.

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

- Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in zona rezidentiala LM2.

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.Z. aprobat, in UTR : LM2 zona locuinte familiale

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul se afla in partea nordica 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 $a_g = 0.1 \text{ g}$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100\text{ani}$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7\text{sec}$.

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 Garda.

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
Zone 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 si canalizarea
Alimentare cu apa si canalizarea 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
Alimentarea cu gaze se va face din reseaua existenta
- Gospodarie comunala
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 a doua locuinte individuale, una cu regim de inaltime Sp+P iar cealalta cu regim de inaltime P+1 si un garaj cu regim de inaltime P.

Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 0.8m in partea dreapta, aproximativ 3m in partea stanga.

Accesul se face din strada Garda iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Profilul strazii Garda va respecta documentatiile de urbanism aprobate. In acest sens a fost creata parcela necesara dezvoltarii drumului. Aliniamentul propus la strada Garda este de 5m.

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

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: nu exista

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona rezidentiala – locuinte familiale LM2

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 = 28%, CUT = 0.37

Organizarea circulatiei : se respecta profilurile strazilor propuse prin documentatiile de urbanism deja aprobate. 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 iar conform PUZ – LM2 – 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, nu este necesara modificarea parcelei pentru completarea profilului de strada. A fost deja creata parcela pentru modernizarea strazii Garda

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. = 28,00%

C.U.T. = 0.37

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Extinderea rețelei existente.

- Canalizare

Canalizarea se va rezolva prin extinderea rețelei existente.

- Alimentarea cu energie electrică

Extinderea rețelei existente.

- Alimentarea cu gaze naturale

Nu este necesar.

- Gospodărie comună

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

3.7. **Protectia mediului**

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare din spațiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

În momentul de față nu există disfuncționalități, la proiectarea infrastructurii se va ține cont de toți factorii care pot duce la apariția acestora.

3.8. **Obiective de utilitate publică**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de căile de circulație;
- terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.

- Circulația terenurilor între detinatori

Terenurile din zonă nu își vor schimba proprietarii pentru realizarea acestei propuneri.

4. **CONCLUZII**

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.D se detaliază conformarea în teren pentru două locuințe individuale și a unui garaj.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

8. Raport de specialitate

FILIP VALERIA, FILIP IOSIF solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT, ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. GARDA, NR. 19

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea a doua locuinte individuale, una cu regim de inaltime Sp+P iar cealalta cu regim de inaltime P+1 si un garaj cu regim de inaltime P.

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 a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 1505mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada: la str. Garda

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada: min 5m fata de strada conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime propus: Sp+P si P+1

POT propus = 28%

CUT propus = 0.37

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal si auto se va realiza din str. Garda. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor 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 13.06.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.06.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

Raportul informării și consultării publicului

- Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informați prin notificări despre intenția elaborării PUD – **CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA**, strada Iuliu Maniu nr 15.
- 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
- Terenul pe care se amplasează copertina se învecinează cu spațiul beneficiarului, cu domeniul public și Asociația de proprietari nr 13.

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

Intocmit



04.06.2019

arh. Laura Ioana Baurda

[illegible]

	LIMITA DE PROPRIETATE
	ALINIAMENT LA STRADA
	DRUMURI
	TROTUARE
	DRUMURI EXISTENTE
	ZONA DE LOCUINTE LM2
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CONSTRUCTII PROPUSE
	ZONA DESTINATA DEZVOLTARII DRUMULUI



NR. PLANSA
A03