

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 1423/ 2019

**DENUMIRE PROIECT : : MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL
NR.108/2008 – ANULARE TRONSON DIN
STRADA ARADULUI, INTRE
STRADA VARESE SI STRADA LOMBARDIA**

ADRESA: ALBA IULIA, STR. VARESE, FN

BENEFICIARI: PASTIU NICOLAE, PASTIU RODICA,
SOCIETATE COMERCIALA CU RASPUNDERE LIMITATA GRANIT
IMOBILIARE, MAXIM MARCEL ADRIAN, MAXIM CAROLINA ILEANA,
NEGRU SILVIA, NEGRU IOAN RAUL, PANTA DUMITRU, PANTA
RAVECA, SC EXPERT PROIECT S.R.L., MOLDOVAN ELENA

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
ing. Daniela ACHIM

Structura: ing. Dan BOTIZA

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. 1423 /2019
DEN. PR: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 108/2008-ANULARE
TRONSON DIN STR.ARADULUI INTRE STR. VARESE SI STR. LOMBARDIA
BENEF.: PASTIU N, PASTIU R, SC GRANIT IMOBILIARE, MAXIM M, MAXIM C,
NEGRU S, NEGRU I, PANTA D, PANTA R, SC EXPERT PROIECT, MOLDOVAN E.
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 A0
 - 2. Plan situatia existenta sc. 1: 1000 A1
 - 4. Plan reglementari urbanistice sc. 1: 1000 A2
 - 5. Proprietatea asupra terenurilor sc. 1: 1000 A3

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
ANULARE REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991

TEL/FAX 0258 / 81.01.23

E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1423 /2019
DEN. PR: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 108/2008-
TRONSON DIN STR.ARADULUI INTRE STR. VARESE SI STR. LOMBARDIA
BENEF.: PASTIU N, PASTIU R, SC GRANIT IMOBILIARE, MAXIM M, MAXIM C,
NEGRU S, NEGRU I, PANTA D, PANTA R, SC EXPERT PROIECT, MOLDOVAN E.
FAZA : PUZ

C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.108/2008 – ANULARE TRONSON DIN STRADA ARADULUI, INTRE STRADA VARESE SI STRADA LOMBARDIA
Beneficiari:	PASTIU NICOLAE, PASTIU RODICA, SOCIETATE COMERCIALA CU RASPUNDERE LIMITATA GRANIT IMOBILIARE, MAXIM MARCEL ADRIAN, MAXIM CAROLINA ILEANA, NEGRU SILVIA, NEGRU IOAN RAUL, PANTA DUMITRU, PANTA RAVECA, S.C. EXPERT PROIECT S.R.L., MOLDOVAN ELENA
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:	1423/ 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se solicită modificarea PUZ-ului aprobat prin HCL nr.108/2008, anulare unui tronson din strada Aradului, intre strada Varese si strada Lombardia.

Terenul aflat in studiu este in proprietatea:

Pastiu Nicolae, Pastiu Rodica – 3468mp:

- CF 94657 Alba Iulia – Top 2814/2/2/1/6- 971mp
- CF 94658 Alba Iulia – Top 2814/2/2/1/7 – 997mp
- CF 94656 Alba Iulia – 760mp
- CF 102392 Alba Iulia – 452mp
- CF 102393 Alba Iulia – 288mp

Societate Comerciala cu Raspundere Limitata GRANIT IMOBILIARE (Timbus Cosmin Ionut)

- CF 94650 Alba Iulia – Top 2808/2/2/2/2; 2813/2; 2814/2/1 – 3850mp

Maxim Marcel Adrian, Maxim Carolina Ileana

- CF 73084 Alba Iulia – 1000mp

Negru Silvia, Negru Ioan Raul

- CF 75838 Alba Iulia – Top 2808/2/2/2/1/2 – 12.100mp

Panta Dumitru, Panta Raveca

- CF 75086 Alba Iulia – 649mp

S.C. EXPERT PROIECT S.R.L.

- CF 94438 Alba Iulia CAD 3396 – Top 2806/2/2/2; 2808/2/2/2/1/1/2/3/1/2/2 – 450mp

Moldovan Elena.

- CF 91671 Alba Iulia – Top 2806/1 – 2450mp

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 tehnico – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate .

Suprafata terenului : S= 23967mp ; Suprafata zonei studiate: S= 40.000 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 documentatiile 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. Rețelele de transport existente în zona (LEA 110KV, Magistrala Gaz) precum și Unitatea Militară UM 1023 impun restricții de construire în zona.

2.2. Încadrare în localitate

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plan.

2.4. Circulația

Accesul la teren, auto si pietonal , se face direct din strazile Varese, Sliven, Lombardia si Nazareth Ilit.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosinta actuala: arabil, pe teren nu exista constructii.

S. teren= 11000 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

2.6. Echiparea edilitară

Folosinta actuala: arabil, pe teren exista constructii – doua locuinte.

S. teren= 23967 mp

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 PUZ aprobat : **UTR = LM2a2** - zona locuinte individuale – in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul

3.4. Modernizarea circulației

Pe terenul studiat exista restrictii de construire, datorate: zonei de siguranta a Magistralei de Gaz (20m din axul acesteia); zonei de siguranta Linie Electrica Aeriana 110KV (18,5m din axul acesteia), zona de siguranta a Unitatii militare UM 1023. Din aceasta cauza o mare parte a terenului analizat in prezentul PUZ nu este construibil, tronsonul din strada Aradului intre strada Varese si strada Lombardia nu isi mai are justificata existenta, proprietarii loturilor de teren afectati de aceste restrictii si de existenta acestui tronson propun anularea lui.

Anularea tronsonului de strada din str. Aradului nu va afecta accesul la loturile si locuintele din zona. Circulatia si se va face pe strazile perimetrare limitrofe zonei studiate – existente: strada Varese, Sliven, Radna, Lombardia si Nazareth Ilit.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate constructiile existente.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1 Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări :

Nu este cazul

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

POT max. admis = **40%**

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Nu este cazul

3.7. Protecția mediului

Nu este afectat mediul.

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 propunere și se înscrie în prevederile P.U.G.

Intocmit : arh. Ioan Strajan

10. Raport de specialitate

PASTIU NICOLAE, PASTIU RODICA, SC GRANIT IMOBILIARE SRL, MAXIM MARCEL ADRIAN, MAXIM CAROLINA ILEANA, NEGRU SILVIA, NEGRU IOAN RAUL, PANTA DUMITRU, PANTA RAVECA, EXPERT PROIECT, MOLDOVAN ELENA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 108/2008 – ANULARE TRONSON DIN STRADA ARADULUI, INTRE STR. VARESE SI STR. LOMBARDIA, ALBA IULIA, STR. VARESE**

Documentatia a fost intocmita de: BP STRAJAN

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune anulara unui segment din str. Aradului, intre str. Varesse si str. Lombardia.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice si fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, locuinta – 23967mp

Funciunea aprobata – conform PUZ aprobat, UTR = LM2a2 – locuinte individuale

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = LM2a2 – locuinte individuale

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Varesse

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M

POT max. reglementat = 40% CUT max. reglementat = 1.20

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din str. Sliven, str. Varesse, str. Radna, str. Lombardia. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile 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 13.06.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 23.07.2019

Verificat,
Alina Pripon

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu " Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia", aprobat cu HCL 28/02.2011, documentatia PUZ :

" MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.108/2008 – ANULARE TRONSON DIN STRADA ARADULUI, INTRE STRADA VARESE SI STRADA LOMBARDIA"

adresa : Alba Iulia, str. Varese, F.N.

Initiatori : PASTIU NICOLAE, PASTIU RODICA, SOCIETATE COMERCIALA CU RASPUNDERE LIMITATA GRANIT IMOBILIARE, MAXIM MARCEL ADRIAN, MAXIM CAROLINA ILEANA, NEGRU SILVIA, NEGRU IOAN RAUL, PANTA DUMITRU, PANTA RAVECA, S.C. EXPERT PROIECT S.R.L., MOLDOVAN ELENA

a parcurs urmatoarele etape:

- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine parcelei care a generat PUZ- ul. S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

- s-au obtinut declaratiile in urma notificarilor, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietari parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ-ul, in perioada 16.04.2019 – 22.04.2019., respectiv :

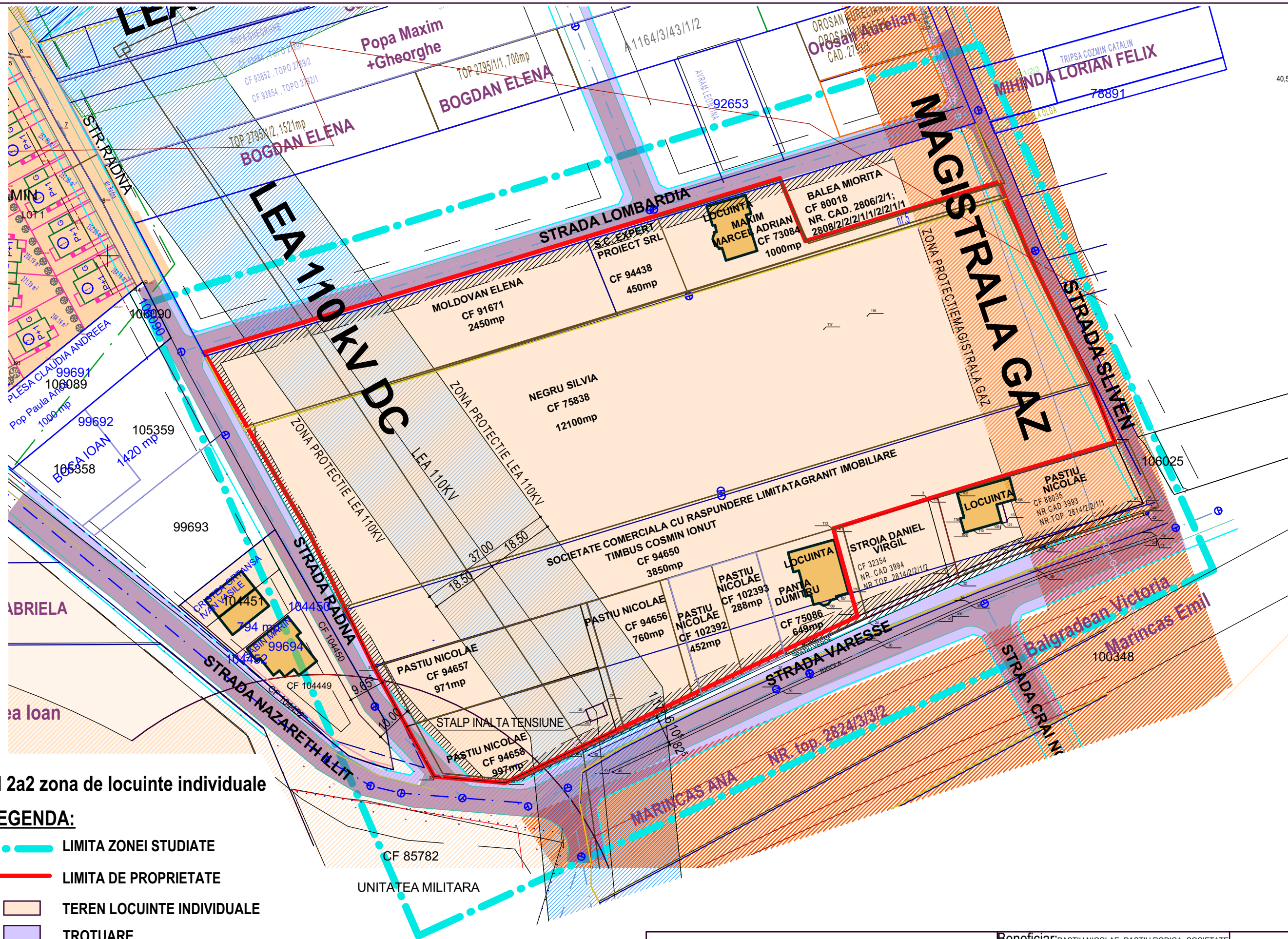
- 1.- STROIA DANIEL VIRGIL – Balomir str. Principala ,nr.51, jud. Alba
2. – PASTIU NICOLAE – Alba Iulia, str. Varese, nr. 8, jud. Alba
- 3.- BALEA MIORITA – Alba Iulia, str. Poligonului, nr.8B, bl. C3, ap.12, jud. Alba

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia, in perioada 13.05.2019 – 10.06.2019.

In concluzie pe intreaga perioada de derulare a etapelor nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

Intocmit
arh. Ioan Strajan





UTR = LM 2a2 zona de locuinte individuale

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIASTE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- TEREN LOCUINTE INDIVIDUALE
- TROTUARE
- STRADA
- LOCUINTE EXISTENTE
- ZONA PROTECTIE LEA 110KV
- ZONA PROTECTIE MAGISTRALA GAZ

BIROU PROIECTARE STRAJAN				Beneficiar: PASTIU NICOLAE, PASTIU RODICA, SOCIETATE COMERCIALA CU RASPUNDERE LIMITATA GRANT IMOBILIARE, MAXIM MARCEL ADRIAN, MAXIM CAROLINA ILEANA, NEGUR SILVIA, NEGUR IOAN RAUL, PANTA DUMITRU, PANTA RAVECA, SC EXPERT PROIECT SRL, MOLDOVAN ELENA	
R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 2323				Proiect : nr. 1423/19	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	scara 1:1000	Titlu proiect: MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008 - ANULARE TRONSON DIN STRADA ARADULUI, INTRE STRADA VARESE SI STRADA LOMBARDIA	Faza: P.U.Z.
sef proiect :	arh. Ioan Strajan				
proiectat :	arh. Ioan Strajan		Data : 05.2019	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	nr. pl. A2
desenat :	ing. Daniela Achim				