

**Elaborare PUD pentru
Schimb de destinatie partial din locuinta in spatiu
alimentatie publica la parter, camere cazare la etaj,
extindere pe orizontala si construire a doua locuinta pe
parcela**

Proiect nr. 13/2019

Alba -Iulia, Blv. Horea nr.30, jud. Alba

faza:

P.U.D.

Beneficiar : dl. Lupsa Ioan

Loc. Poiana Ampoiului, nr.15, jud. Alba

Proiectant general: S.c. Lancrajan Concept S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@ yahoo.com;

IULIE 2019

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LANCRAJAN CONCEPT S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307

– Registrul Urbanistilor din România

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Cristian MORAR**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUD conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.D.

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - Amplasarea in zona
 - Surse documente
 - Studii efectuate
 - Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. Situatia existenta

- Amplasamentul
- Prevederi ale P.U.G
- Caracterul fondului construit invecinat
- Echipare edilitara existenta in zona

4. Reglementari

- Functiune propusa
- Regim de inaltime propus
- Procent de ocupare a terenului
- Coeficientul de utilizare a terenului
- Amplasarea in cadrul parcelei – distante fata de vecinatati
- Asigurarea parcajelor
- Circulatii
- Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 1000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 200 |
| 4. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 200 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 200 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 200 |

1. Introducere

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUD pentru
Schimb de destinatie partial din locuinta in spatiu alimentatie publica la parter,
camere cazare la etaj, extindere pe orizontala si construire a doua locuinta pe
parcela”**

Alba -Iulia, Blv Horea, 30, jud. Alba

- Beneficiar:

dl. LUPSA IOAN

Loc. Poiana Ampoiului, nr.15, jud. Alba

- Proiectant general: **S.c. LANCRAJAN CONCEPT S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@ yahoo.com;

2. Introducere

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei suprafete de 792 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, Blv Horea nr. 30 in vederea extinderii locuintei individuale existente, schimbarea destinatiei acesteia in spatiu pentru alimentatie publica la parter cu camere de cazare la etaj si divizarea terenului pentru construirea unei a doua locuinte pe proprietate.

- **Amplasarea in zona**



Terenul studiat este proprietatea d-lui Lupsa Ioan, este identificata cu C.F. nr. 99986, nr.cad. 99986 fiind reglementata ca teren construibil, curti constructii.

- **Surse documentare:**

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr. 903 din 05.06.2019**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014

- **Studii efectuate**

- aducerea la zi a suportului topografic
- studiu geotehnic
- starea echiparii edilitare
- drumuri si accese in zona

- **Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior :**

- destinatia stabilita prin P.U.G.– MP3 – Zona mixta situata in aria protejata.

2.2. **Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D**

- Concomitent cu elaborarea P.U.D.-ului pentru obiectivul descris mai sus nu sunt elaborate alte documentatii de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelari decat cu cele avizate anterior.
- Functiunea propusa se incadreaza in reglementarile prevazute in P.U.G.

3. Situatia existenta

- **Descrierea situatiei existente :**

Pe terenul studiat a existat doua constructii:

- Corp C1 – Locuinta individuala Sp+P+Ep cu A.c.- 117mp. Corpul C1 face obiectul propunerii de extindere si schimbare de destinatie.
- Corp C2 – Constructie anexa fara acte, cu regim de inaltime P. Corpul C2 este propus pentru desfiintare.

- **Amplasamentul:**

Terenul are o forma patrulatera cu laturile scurte avand dimensiunile de aproximativ 15,5 m si laturile lungi ale patrulaterului de aproximativ 51 m. Accesul se pe proprietate se face din Blv Horea, pe latura de sud-est. Pe latura de sud-vest terenul are deschidere la strada Ion Agarbiceanu.

Vecinatati ale proprietatii

- o la nord-est : proprietate privata
- o la nord-vest : proprietate privata
- o la sud-est : domeniul public- Blv. Horea
- o la sud-vest : domeniul public- str. Ion Agarbiceanu

Accese

Accesul pe proprietate se face pe latura sud-est, latura adiacenta Blv. Horea. Strada are un profil transversal variabil, de aproximativ 23 m, alcatuit din 16 m carosabil si doua trotuare de aprox. 3,5 m fiecare. Circulatia auto pe Blv Horea se realizeaza in ambele sensuri, cu cate doua benzi pe sens.

- **Prevederi urbanistice ale zonei. ;**

Situatia juridica a imobilului : conform C.U. nr. 903 din 05.06.2019

- Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba-Iulia, adiacent zonei construite protejate Alba Iulia de interes national – reglementata in baza PUZ « Zona protejata Cetatea Alba Iulia, aprobat cu HCL 333/22.10.2015 »
- Natura proprietatii : domeniul privat al persoanelor fizice
- Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de categoria B

Regimul economic : conform C.U. nr. 903 din 05.06.2019

- Folosinta actuala : curti constructii -792mp
- Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism : conf P.U.G. aprobat MP3 – Zona mixta situata in aria protejata.

Regimul tehnic : conform C.U. nr. **903 din 05.06.2019**

- P.O.T. = 40% ; C.U.T. =1.2 ADC/mp.teren
- Regimul de aliniere a terenului este- la strada Blv. Horea
- Regimul de aliniere a constructiei – conform PUG cu o retragere similara cu cea a caselor vecine, dar cu evitarea lasarii vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente; alinierea constructiei existente se poate mentine.
- Retragerile fata de proprietatile vecine conform Regulamentului local de urbanism al PUG aprobat cu HCL 158/2014, Cod Civil si Pompieri, inaltimea maxima a constructiilor – se va stabili prin PUD cu respectarea alinierii la cornisele existente.
- Echipare cu utilitati : en.electrica, apa, gaz,canal, telefonie.

Indici urbanistici existenti

- o Suprafata teren - 792 mp
- o A. construita - 146 mp (C1+C2)
- o A. desfasurata - 263 mp
- o P.O.T. maxim admis – 40 %
- o P.O.T. existent – 18,4 %
- o C.U.T. maxim admis – 1,2
- o C.U.T. existent – 0,33

Echipare edilitara existenta in zona ;

- retea de apa
- retea de canalizare
- retea de gaze naturale
- retea de curent electric
- retea de telefonie

4. Reglementari

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei suprafete de 792 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, Blv Horea, nr. 30, in vederea extinderii locuintei individuale existente, schimbarea destinatiei acesteia in spatiu pentru alimentatie publica la parter cu camere de cazare la etaj si divizarea terenului pentru construirea unei a doua locuinte pe proprietate.

Se propune:

- Desfiintarea constructiei fara acte –corp C2
- Extinderea constructiei – corp C1
 - o Extinderea pe orizontala a constructiei de la 117 mp la 194 mp (cu 77 mp)
 - o Extinderea etajului peste intreaga constructie obtinuta la parter
- Schimbarea destinatiei din locuinta individuala in spatiu pentru alimentatie publica la parter si camere pentru cazare la etaj.

- Divizarea terenului in doua parcele, una de 485 mp aferenta constructiei existente si alta de 307 mp, destinata construirii unei a doua locuinte individuale in regim izolat.

- **Funcțiune propusa :**

- locuire
- comert
- cazare

- **Utilizari admise**

- locuinte individuale
- spatii de cazare
- spatii de birouri si comert
- alimentatie publica

- **Utilizari interzise**

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 refolosibile;
- 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.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirii**

S(p)+P+1

- Se limiteaza inaltimea maxima la cornisa la 9 m

- **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.G este 40%**

- **POT propus = 40% ;** - se mentine

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)** prevazut in P.U.G./P.U.Z. este 1.2

- CUT maxim admis in zona = 1.2 ADC/mp.teren
- CUT propus = 1 ADC/mp.teren

- **Amplasarea cladirii fata de aliniament**

Se propune retragerea constructiilor de la aliniament cu o distanta de 5.5m pe latura adiacenta Bulevardului Horea si 1,35m pentru cea adiacenta strazii Ion Agarbiceanu.

Retragerile impuse sunt stabilite in functie de aliniamentul cladirilor existente in zona. La prezentarea proiectului in vederea obtinerii autorizatiei de construire se vor reprezenta constructiile aflate pe proprietatile vecine si alinierea celei propuse la acestea.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- Pentru lotul 1 (lotul cu constructia existenta)– se propune o retragere minima de 2 m fata de limita laterala (NE) si 10 m fata de limita posterioara (NV).
- Pentru lotul 2 se vor respecta urmatoarele reguli :
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei;
 - 5m fata de limita posterioara a parcelei.

- **Stationarea autovehicolelor**

-stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;

-se vor asigura 4 locuri de parcare pentru lotul 1 destinate spatiilor de cazare si 2 locuri pentru spatiul destinat alimentatiei publice de la parter. Cele 6 locuri de parcare vor fi amplasate adiacent viitoarei limite de proprietate dintre lotul 1 si lotul 2, conform plansei A2. Reglementari Urbanistice.

- pentru locuinta individuala amplasata pe viitorul lot 2, se va amenaja cel putin un loc de parcare in incinta proprietatii.

Imprejmuiri

- Se pastreaza imprejmuirile existente pentru limitele laterale si posterioare a parcelei. Pentru laturile de sud-est si sud-vest, adiacente strazii Ion Agarbiceanu si Blv. Horea se vor realiza imprejmuiri de maxim 1,8 m inaltime, alcatuite dintr-un soclu opac cu inaltime de max. 60cm, restul fiind transparent, sau cu gard viu.

- **Asigurarea utilitatilor ;**

Parcela studiata beneficiaza de acces facil la retelele edilitare necesare. Astfel pentru viitoarele constructii nu vor fi necesare extinderi a retelelor, ci doar racordul la cele existente in strada pe baza proiectelelor specializate pentru fiecare retea in parte.

Retele existente: apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

- **Colectarea deseurilor menajere**

Platforma de colectare a deseurilor menajere va fi amplasata conform plansei A2. Reglementari urbanistice. Platforma va fi ingropata si se vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor intocmi pe baza fiselor tehnice puse la dispozitie de Primaria Municipiului Alba-Iulia.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

5. Concluzii

CONCLUZII

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea proprietatii studiate, cu o suprafata de 792 mp in vederea extinderii locuintei individuale existente, schimbarea destinatiei acesteia in spatiu pentru alimentatie publica la parter cu camere de cazare la etaj si divizarea terenului pentru construirea unei a doua locuinte pe proprietate. Pentru atingerea scopului enuntat, se impun reglementarile enuntate anterior in vederea asigurarii unei bune relationari a propunerii cu contextul zonal. Consideram ca respectarea conditionarilor impuse va asigura buna desfasurare a activitatii functiunilor propuse.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

5. Raport de specialitate

LUPSA IOAN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DE DESTINATIE PARTIAL DIN LOCUINTA IN SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER, CAMERE CAZARE LA ETAJ, EXTINDERE PE ORIZONTALA SI CONSTRUIRE A DOUA LOCUINTA PE PARCELA, ALBA IULIA, BD. HOREA, NR. 30**

Documentatia a fost intocmita de: SC LANCRAJAN CONCEPT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea locuintei individuale existente, schimbarea destinatiei acesteia in spatiu pentru alimentatie publica la parter cu camere de cazare la etaj si divizarea terenului pentru construirea unei a doua locuinte pe proprietate.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia, adiacent zonei construite protejata Alba Iulia de interes national – reglementata in baza PUZ: "Zona protejata Cetatea Alba Iulia, aprobat cu HCL 333/22.10.2015"

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de cat. B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii = 792mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = MP3 – zona mixta situata in aria protejata.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la Bd. Horea si str. Ion Agarbiceanu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 5.50m de la Bd. Horea si la 1.15m de la str. Ion Agarbiceanu.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. plansei de reglementari urbanistice, Regulament de urbanism, cod civil, pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P+1+M

POT reglementat = 40%; CUT reglementat = 1.20

Descrierea solutiei Se propune extinderea constructiei existente si construirea unei a doua locuinta, avand urmatoarele caracteristici:

Constructia extinsa:

1. dimensiuni maxime – 16.42x 12.12m;
2. regim de inaltime propus: Sp+P+1

Constructia noua:

1. Dimensiuni maxime – 13.16 x 9.33m
2. Regim de inaltime propus: P+1+M

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din Bd. Horea si din str. Ion Agarbiceanu. Se vor amenaja un numar de 6 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: 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 11.07.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 23.07.2019

Verificat,
Alina Pripon

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Denumirea proiectului: Elaborare PUD pentru Schimb de destinatie partial din locuinta in spatiu alimentatie publica la parter, camere cazare la etaj, extindere pe orizontala si construire a doua locuinta pe parcela

Initiator PUD: Lupsa Ioan

Proiectant: S.C. Lancrajan Concept S.R.L.

a. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD a contactat personal vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic de Detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit o data inainte de avizare care s-a comunicat vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbateri:

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul au stabilit ca intalnirile pentru dezbateri Planului urbanistic de detaliu sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **14.06.2019**, ora **10⁰⁰**.

2. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu.
3. Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.
4. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:
 - initiatorul proiectului: 1 persoane
 - vecini interesati: - din cei 2 vecini directi, nu au participat la dezbateri niciunul

b. Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

In urma discutiilor dintre beneficiar si vecinii sai directi, acestia au fost de acord cu documentatia de urbanism, faza PUD, initiata de catre beneficiar.

Data

05.07.2019

Initiator proiect


Proiectant



