

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 1394/ 2018

**DENUMIRE PROIECT : REGLEMENTARE ZONA MIXTA
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER**

ADRESA: **ALBA IULIA,
STR. ARIESULUI , NR.FN**

BENEFICIAR: **BUDA STEFAN , BUDA MARIA
BUDA CRISTINA**

FAZA : **PUZ**

PROIECTANT : **BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

**Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
RUR : D; E;**

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. 1394 /2018
DEN. PR.: Reglementare zona mixta pentru construire locuinte
individuale si colective cu spatii comerciale si servicii la parter
Alba Iulia, str.Ariesului, nr.47A, judetul ALBA
BENEF.: BUDA STEFAN , BUDA MARIA, BUDA CRISTINA
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	sc. 1: 5000	A0
2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului	sc. 1: 250	Topografic
3. Plan situatia existenta	sc. 1: 200	A1
4. Plan reglementari urbanistice	sc. 1: 200	A2
5. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 200	A3
6. Desfasurata stradala	sc. 1:150	A5
7. Schita volumetrica		

Se anexeaza :

Certificat de urbanism , Acte de proprietate ,

Întocmit
Arh. Ioan Strajan

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. 1394 /2018
DEN. PR.: Reglementare zona mixta pentru construire locuinte
individuale si colective cu spatii comerciale si servicii la parter
Alba Iulia, str.Ariesului, nr.47A, judetul ALBA
BENEF.: BUDA STEFAN , BUDA MARIA, BUDA CRISTINA
FAZA : PUZ

C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării : Reglementare zona mixta pentru construire
locuinte individuale si colective cu spatii comerciale si servicii la parter
beneficiar: BUDA STEFAN, BUDA MARIA, BUDA CRISTINA
faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
proiectant general: SC BIROU PROIECTARE STRAJAN , Bd. Ferdinand I, nr. 68, Alba
Iulia
ridicări topografice: De la beneficiar
nr. de ordine al 1394/ 2018
documentaţiei:

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se solicită realizarea :

- unei locuinte colective: un tronson P+1+M cu spatii comerciale si servicii la parter
pe parcela apartinand -Buda Stefan, Buda Maria : CF nr. 105980 -S=692mp; .
- unei locuinte individuale S+P+M pe parcela apartinand -Buda Cristina :
CF nr. 96505- S=364mp;

Planul Urbanistic Zonal va modifica functiunea UTR-ului existent din locuinte individuale in
locuinte colective respectiv L3A in MA3 pentru terenul de 692mp ; va detalia modul de amenajare
a terenului şi va stabili reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului .

Pe terenul proprietate Buda Cristina (UTR=L3A) se va amplasa o locuinta individuala.

Suprafata terenului : $S = 692 \text{ mp} + 364 \text{ mp} = \mathbf{1056 \text{ mp}}$;

Suprafata zonei studiate: $S = 4800 \text{ mp}$

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic şi a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza şi detalia
modul de ocupare a terenurilor, circulaţia auto si pietonala, parcaje, zonele verzi,
dotarile tehnico – edilitare, protecţia mediului, obiective de interes public,
circulaţia terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu
precizie condiţiile de constructibilitate .

Documentaţia P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008,
privind modalitatea de intocmire PUZ si 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 s-a dezvoltat prin construirea de locuințe individuale și colective, spații comerciale, servicii, birouri și dotări de cartier, amplasate cu acces din strada Ariesului și din strada Tudor Vladimirescu, artera importantă a orașului.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plan.

2.4. Circulația

Accesul la teren, auto și pietonal, se face pe o alee din strada Ariesului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosința actuală: arabil; pe teren nu există construcții.

S. teren = 1056 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

2.6. Echiparea edilitară

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

Pe teren există o conductă de apă ce trebuie deviată pe cheltuiala beneficiarului.

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 presa 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 25 de 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.

Terenul studiat este format din doua parcele si este cuprins in UTR= **L3A**- zona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, iar pe o suprafata mica de teren este cuprins in UTR= **MA3** .

Pe terenul vecin la nord este UTR = **MA3** - zona mixta cu regim de construire maxim P+3 – hotel Casa Traiana.

Pe terenul situat inspre sud-est UTR =**L2** sunt ocuite colective cu regim de inaltime P+4.

Se propune schimbarea UTR-ului din L3A in MA3- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI, pentru terenul de 692mp , pentru a amplasa un tronson de locuinte colective P+1+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. au în vedere mai multe finalități:

a) Rezolvarea de circulații pietonale de acces la locuintele colective, la doua spatii comerciale la parter, la locul de joaca pentru copii si la platforma gospodareasca .

b) Rezolvarea a **12 parcaje** :

- 8 de locuri pentru 8 apartamente -locuintele colective,
- 2 locuri pentru spatiile comerciale(1 loc/ 100mp suprafata comert),
- 2 locuri pentru vizitatori

In incinta se va amplasa o platforma gospodareasca in varianta de platforma subterana, pentru colectarea selectiva a deseurilor provenind de la locuintele colective.

Este asigurat accesul autospecialelor la constructia propusa.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1 Propuneri de amplasare a construcției; reglementări pentru MA3:

Regimul de aliniere fata de limita din fata a parcelei = **5,50m**

Regimul de aliniere fata de limita laterala din dreapta a parcelei = **2,6m**

Regimul de aliniere fata de limita laterala din stanga a parcelei = **3,0 m**

Regimul de aliniere fata de limita posterioara a parcelei= **3,0m**

Propuneri de amplasare a construcției; reglementări pentru L3A:

Regimul de aliniere fata de limita din fata a parcelei = **5,50m**

Regimul de aliniere fata de limita laterala din dreapta a parcelei =**6,0m**

Regimul de aliniere fata de limita laterala din stanga a parcelei = **1,0 m**

Regimul de aliniere fata de limita posterioara a parcelei= **3,0m**

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Distanta dintre locuinta colectiva si locuinta individuala propusa este de 9,0m mai mare decat inaltimea la cornisa a blocului care este 8,70m.

Locuinta individuala existenta in stanga locuintei individuale propuse, nu are ferestre ale incaperilor de locuit pe peretele dinspre locuinta propusa. Distanta intre locuinte este de 4,0m.

Distanta intre locuinta colectiva si hotel este de 12,0m, constructiile nu se umbresc.

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici pentru MA3

Suprafata terenului = 692 mp	100%
Suprafata construita = 275mp	39,7%
S parcaje dale inierbate=126mp	18,2%
S parcaje dale beton = 10 mp	1,4%
S circulatii pietonale = 107mp	15,5 %
S loc de joaca si platforme gospod.= 34mp	5,0 %
S.zone verzi = 140 mp	20,2%

POT realizat =40%

POT max. admis locuinte colective =40%

Suprafata desfasurata = 869mp

CUT realizat = 1,3 mpADC/mp teren ,

CUT max. admis locuinte colective= 2,0mp ADC/mp teren

regim de inaltime max. admis : **P+1+M** (mansarda inalta realizata pe toata suprafata constructiei)

cota maxima la cornisa =9,00 m de la cota 0.00

Ocuparea terenurilor; indici urbanistici pentru L3A

Suprafata terenului = 364 mp

POT max. admis locuinte individuale =40%

CUT max. admis locuinte individuale= 1,2mp ADC/mp teren

cota maxima la cornisa =5,50 m de la cota 0.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se va face prin racordarea la rețelele existente in zona.

Se va devia conducta de apa existenta pe teren, pe cheltuiala beneficiarului.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.7. Protecția mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi .

Majoritatea parcajelor vor fi cu dale inierbate.

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 amplasarea funcțiunilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Judetul Alba
Municipiul Alba Iulia
Primaria
Serviciul Urbanism
Nr. 4723/17.01.2019

2. Raport de specialitate

BUDA STEFAN, BUDA MARIA, BUDA CRISTINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ - REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER, ALBA IULIA, STRADA ARIESULUI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter pe parcela de 692 mp si construirea unei locuinte individuale pe parcela in suprafata de 364 mp.

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 – (364+692)mp = 1056 mp.

Funcțiunea aprobată/reglementată – UTR = L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri si MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la aleea auto din strada Ariesului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, specifice fiecărei zonificari in parte.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, specifice fiecărei zonificari in parte.

Regim maxim de inaltime: P+3 pentru MA3 si P+1+M pentru L3A

POT max. = 40% pentru MA3 si L3A;

CUT max. = 2.0 pentru MA3 si 1.2 pentru L3A

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din aleea auto existenta din strada Ariesului. 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 va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 15.01.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia completarii planselor cu trama stradala aprobata prin documentatii de urbanism anterioare.

Alba Iulia, 17.01.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

