

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire
Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba
- Memoriu de prezentare -



Proiect nr. **01/2019**

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire
str. Aron Pumnul nr.8

faza:

P.U.D.

Beneficiar : **Dicu Angelo si sotia Dicu Manuela-Maria**
Municipiul Alba-Iulia, str. Transilvaniei, nr. 27, bl. 3EFG ap.90 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;



Introducere

- **Date de recunoastere a documentatiei:**

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire”

Municipiul Alba-Iulia, str. Aron Pumnul nr.5, jud. Alba

- Beneficiar:

Dicu Angelo si sotia Dicu Manuela-Maria

Municipiul Alba-Iulia, str. Transilvaniei, nr. 27, bl. 3EFG ap.90 jud. Alba

- Colectivul de elaborare:

Sef proiect :

Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

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**

arh. **Alexandra RADU**

Redactare :

arh. **Alexandra RADU**

Ianuarie 2019

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

• **Borderoul de piese scrise**

1. Introducere
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 P.U.D.
3. Situatia existenta
 - Amplasamentul
 - Prevederi ale P.U.G
 - Caracterul fondului construit invecinat
 - Echipare edilitara existenta in zona
4. Reglementar
 - 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

• **Borderoul de piese desenate**

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 5000
2. Situatia existenta	A1	1 : 200
3. Reglementari urbanistice - zonificare	A2	1 : 200
4. Reglementari – echipare edilitara	A3	1 : 200
5. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 200

• **Obiectul lucrarii:**

Prezenta documentatie are ca scop rezolvarea amplasarii in perimetul studiat, proprietatea al dl. Dicu Angelo si sotia Dicu Manuela-Maria, a unui imobil locuinta familiala cu un regim de inaltime (Sp+P+1).

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

- **Amplasarea in zona:**

Amplasamentul constructiei propuse este strada Aron Pumnul, nr.5, Alba-Iulia, jud. Alba. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia zona este **CP4** – Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX. Reglementarile CP4 din PUG sunt detaliate prin Planul Urbanistic Zonal, zona protejata, PUZ-Z.P. aprobat in anul 2015 cu HCL 333/2015) unde zona este incadrata in Z.I.R. 3– orasul contemporan– subzona S.I.R.3.2 – Locuinte pe loturi (prima jumătate a sec.XX). Functiunea preponderenta caracteristica acestei zone este de locuire individuala.



- **Surse documentare**

Sursele documentare folosite :

- Planul urbanistic general (P.U.G.) in vigoare al Municipiului Alba Iulia aprobat cu H.C.L. 158/2014;
- Planul urbanistic zonal (P.U.Z.-Z.P.) aprobat cu H.C.L. 333/2015.

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

• Studii efectuate

- aducerea la zi a suportului topografic / cadastral ;
- conditii geotehnice si hidrogeotehnice ;
- starea echiparii edilitare ;
- concordanta intre mediu inconjurator si functiunea propusa ;
- drumuri si accese in zona.

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

- destinatia stabilita prin P.U.G.– CP4 – Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constructii de sec. XX

- destinatia stabilita prin P.U.Z.-Z.P.– Z.I.R. 3– orasul contemporan– subzona S.I.R.3.2 – Locuinte pe loturi (prima jumătate a sec.XX)

- documentatii de urbanism anterioare

- nu sunt.

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. si P.U.Z aprobate.

3

Situatia existenta

• Amplasamentul:

Amplasamentul constructiei propuse este pe stada Aron Pumnul nr.5, Alba-Iulia, jud. Alba, in suprafata totala de 407 mp.

Parcela se indentifica prin nr. topo **4354/21/2/2** si C.F. **70541**. Terenul are deschidere la strada Aron Pumnul pe latura de Est.

Forma terenului este parulatera cu dimensiuni ale laturilor de aproximativ 21X19m.

Proprietatile vecine :

- in partea de Nord, terenul studiat se invecineaza cu o proprietate privata, a d-lui Vasii Ioan, pe care se exista o constructie cu functiune de locuinta unifamiliala, edificata pe limita de proprietate cu parcela studiata.
- in partea de Sud, terenul studiat se invecineaza cu o proprietate privata pe care exista o constructie, cu functiune de locuinta unifamiliala, edificata pe limita de proprietate cu parcela studiata.
- la Est – strada Aron Pumnul.

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejurime

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

- la Vest – terenul studiat se invecineaza cu o proprietate privata

- **Accese:**

Accesul se face pe latura de Est din strada Aron Pumnul cu un profil modernizat de aprox.11,5m alcatuit din carosabil 3,2m si doua trotuare cu zone verzi incluse de aprox. 4-4,5m.

- **Prevederi urbanistice ale zonei. ;**

Zona studiata in prezenta documentatie de urbanism se afla in intravilanul Municipiului Alba-Iulia si a fost reglementata in Planul Urbanistic General zona locuinte, respectiv UTR-CP4, cu reglementari detaliate in P.U.Z.-Z.P. aprobat cu HCL 333/2015- U.T.R. Z.I.R. 3– orasul contemporan– subzona S.I.R.3.2 – Locuinte pe loturi (prima jumatate a sec.XX).

Extras din P.U.Z.-Z.P.

Tipuri de intervenții asupra construcțiilor și amenajărilor existente admisibile în funcție de gradul de protecție a clădirilor.

- Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și amenajări cu grad de protecție redus (cazul de fata) sunt:

1. Conservare – restaurare – reabilitare a construcțiilor existente;
2. Remodelare – restructurare a construcțiilor existente;
3. Desființare parțială sau totală a construcțiilor.

În cazul construcțiilor si spatiilor care au fost alterate prin interventii nocive, prin interventiile permise se va urmări refacerea integrității construcțiilor si spatiilor, conform bunelor practici de restaurare.

Condiții de ocupare a terenului

- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin următoarele suprafețe:

- min. 200mp pentru imobile cu destinația preponderentă de locuire;
- min. 300mp pentru imobile cu alte destinații.

Aceste caracteristici trebuie respectate și în cazul divizării sau modificării parcelelor existente, sub sancțiunea neconstruibilității, precum și în cazul schimbării de destinație a clădirilor existente.

În Z.I.R. 3, o parcelă neconstruibilă din cauza unei suprafețe insuficiente poate deveni construibilă prin comasarea cu o parcelă învecinată sau prin elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.D. care să demonstreze posibilitatea construirii în condiții de legalitate și igienă.

- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții de conformare geometrică:

1. Să aibă deschiderea (lungimea aliniamentului) de 12m / 10m / 7m (pentru regim de construire izolat / cuplat / înșiruit) în imobilele cu destinația preponderentă de locuire, sau, respectiv, de 15m / 12m / 9m (pentru regim de construire izolat / cuplat / înșiruit) în imobilele cu alte destinații.

2. Raportul laturilor (deschidere / adâncime) să fie cuprins între 1/1 și 1/5.

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

În cazul parcelelor cu cordon de acces dinspre stradă („parcele-lopată”), aceste prevederi se aplică doar zonei construibile a parcelei. Cordonul de acces trebuie să aibă o lățime minimă de 3m pe lungime maximă de 25m (după această lungime, se aplică prevederile pentru zona construibilă a parcelei, inclusiv lungimea aliniamentului, care este măsurată, în acest caz, în punctul în care se termină cordonul de acces).

O parcelă neconstruibilă din cauza conformării geometrice poate deveni construibilă prin modificarea geometriei sau prin elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.D. care să demonstreze posibilitatea construirii în condiții de legalitate și igienă.

- Pentru ca o parcelă să fie construibilă, trebuie ca indicatorii săi de ocupare și utilizare POT și CUT să nu depășească valorile normate valabile pentru amplasarea și regimul parcelei respective, așa cum sunt ele stabilite prin prezentul R.L.U.

O parcelă neconstruibilă din cauza ocupării și utilizării actuale poate deveni construibilă prin comasarea cu o parcelă învecinată sau prin elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.D. sau P.U.Z., în condițiile Art. 3 din prezentul R.L.U.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Prin prezentul R.L.U. distanța dintre aliniere și aliniament poate fi reglementată, după caz, în două feluri:

1. Alinieri obligatorii
2. Retrageri minime față de aliniament

Alinierea obligatorie la stradă impune clădirilor condiția ca fatada dinspre stradă să formeze un plan vertical a cărui proiecție pe pământ trebuie să coincidă cu alinierea impusă pe o lungime totală de minimum 2/3 din lungimea limitei dinspre stradă a edificabilului parcelei. Este permisă retragerea de la aliniere a fatadei către interiorul parcelei, pe o lungime totală de maximum 1/3 din lungimea limitei dinspre stradă a edificabilului parcelei. Aplicarea acestei prevederi nu trebuie să aibă ca efect lăsarea de calcane vizibile din spațiul public ale clădirilor învecinate realizate din materiale durabile sau cu valoare culturală medie sau mare.

Retragerea minimă față de aliniament impune clădirilor condiția ca fațada dinspre stradă să formeze un plan vertical a cărui proiecție pe pământ să nu depășească linia imaginară paralelă cu aliniamentul parcelei, situată la o distanță de acesta egală cu retragerea minimă impusă.

În cazul amplasării în regim izolat. Se va prelua alinierea caracteristică a străzii. În cazul în care nu poate fi identificată o aliniere caracteristică, se va prelua alinierea uneia dintre clădirile principale (viabile realizate din materiale durabile) de pe parcelele direct învecinate, la alegere. În cazul în care nu există astfel de construcții pe parcelele învecinate, clădirea se poate amplasa pe aliniament sau retras, dar nu cu mai mult de 5m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Disponerea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este linia imaginară pe care sunt dispuse fatadele clădirilor principale spre parcelele învecinate; poate coincide cu aceste limite (retragere inexistentă / cuplare) sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor R.L.U. În cazul retragerii clădirilor față de limitele laterale sau

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

posterioare, în spatiul dintre limită și clădire este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor, a teraselor ridicate cu cel mult 0,50 m față de cota terenului sau a clădirilor secundare, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

Prin prezentul R.L.U. distanța dintre limitele laterale / posterioare ale parcelei și clădiri poate fi reglementată, după caz, în două feluri:

1. Cuplare obligatorie la calcanul unei construcții învecinate / dispunere obligatorie pe limita de proprietate
2. Retrageri minime

Cuplarea obligatorie la calcanul unei construcții învecinate / dispunerea obligatorie pe limita de proprietate se face fie în cazurile explicit indicate în Planșa 3.2, fie dacă pe una sau mai multe dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică mare sau medie. Se va evita realizarea de calcane noi vizibile din spațiul public. În Z.I.R. 3, lungimea maximă a calcanelor noi este limitată la 15m. Dispunerea unei clădiri pe limita laterală sau posterioară a unei parcele fără cuplarea la un calcan existent este permisă doar prin elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.D. În cazul din care din aplicarea prevederilor prezentului articol rezultă necesitatea realizării unei clădiri în regim înșiruit, iar lungimea aliniamentului parcelei depășește 12m, amplasarea clădirii față de limitele laterale ale parcelei se va reglementa prin P.U.D.

În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile de la punctul anterior, clădirea se va dispune retras față de limita laterală și posterioară a parcelelor. Retragerile minime sunt fie cele explicit indicate în Planșa 3.2 (PUZ-ZP) prin figurarea edificabilului, fie se stabilesc în condițiile prezentului R.L.U. sau prin elaborarea sau aprobarea unei documentații P.U.D.

În condițiile prezentului R.L.U., retragerea minimă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilește cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- În Z.I.R. 2 și Z.I.R. 3, clădirile principale noi și extinderile celor existente se vor amplasa retras față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanță minimă egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a construcției, însă nu mai puțin de 3m (față de limitele laterale), respectiv 5m (față de limita posterioară).
- Se vor respecta distantele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., după caz., precum și distanțele stabilite prin normativul P100/2004. Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la servitutea de vedere (Art. 615).
- Pentru realizarea de construcții alipite la limita de proprietate cu respectarea condițiilor din prezentul R.L.U. nu este necesar acordul vecinului.

Înălțimea clădirilor

Înălțimea clădirilor noi poate fi stabilită prin R.L.U. prin doi indicatori corelați care nu trebuie depășiți prin propuneri:

1. Înălțimea propusă, exprimată prin numărul de niveluri supraterrane permis;
2. Înălțimea maximă la cornișă a clădirii, exprimată în metri.
3. Corelarea celor doi indicatori de mai sus este următoarea:

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

Înălțimea în număr de niveluri supraterane	Înălțimea maximă la cornișă a clădirii (m)
1 nivel suprateran	4,50 m
2 niveluri supraterane	8,00 m
Fiecare nivel suprateran suplimentar	+3,50 m

Pe oricare dintre parcelele cuprinse în teritoriul aferent P.U.Z. se pot autoriza direct constructii cu o înălțime mai mică decât înălțimea maximă permisă prin R.L.U. Clădirile noi trebuie să respecte concomitent valorile celor doi indicatori maximali. Excepțiile sunt permise după cum urmează:

1. Realizarea unei clădiri noi cu un număr de niveluri supraterane mai mic decât cel permis; în acest caz, înălțimea clădirii noi trebuie să se înscrie în înălțimea maximă permisă pentru numărul de niveluri care se realizează.

2. Realizarea unei clădiri noi cu înălțimea totală mai mică decât înălțimea maximă permisă.

Măsurarea înălțimii la cornișă se face pe muchia verticală a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă. În cazul construcțiilor mansardate, înălțimea se măsoară până la cota muchiei orizontale de frângere a pantei acoperisului.

Înălțimile nivelurilor suplimentare permise de R.L.U. pentru anumite clădiri existente se includ în înălțimea totală a clădirii, după cum urmează:

1. Etajul suplimentar, cu înălțimea maximă de 3,50m;

2. Mansarda, cu înălțimea maximă de 3,00m, măsurată până la muchia orizontală de frângere a pantei acoperisului.

Înălțimea minimă interioară a nivelului construit care are destinația de locuință trebuie să fie minimum 2,55m, conform cu Legea nr. 114/1996, Anexa 1.

În Z.I.R. 3: Înălțimea maximă a construcțiilor noi se limitează după cum urmează:

- imobile cu destinația preponderentă de locuire (locuințe individuale): P+1 (2 niveluri supraterane / 8m)

- imobile cu destinația de locuire colectivă: se menține situația existentă, sunt admise doar mansardări ale construcțiilor existente;

- imobile cu funcțiuni mixte (locuire / servicii): P+2 (3 niveluri supraterane / 11,5m)

- imobile cu destinație administrativă și de servicii publice: P+2 (3 niveluri supraterane / 11,5m)

- imobile cu alte destinații: se menține regimul maxim de înălțime actual din imobil.

Înălțimile maxime stabilite mai sus vor putea fi depășite, pentru construcții noi, cu un singur nivel suprateran, în condițiile elaborării și avizării în acest sens a unui Studiu istoric de fundamentare, în condițiile Art. 2 din prezentul R.L.U. Această condiție se aplică și supraetajării clădirilor existente. Mansardările clădirilor existente sunt scutite de obligativitatea elaborării Studiului istoric de fundamentare dacă se efectuează prin transformarea unui pod nelocuibil.

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejurime

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

Procentul de ocupare a terenului (POT)

În condițiile respectării tuturor celorlalte prevederi ale prezentului R.L.U. privitoare la constructibilitatea parcelelor, tipurile de intervenții admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor pe parcelă, amenajabilul parcelei, spațiile plantate, precum și a precizărilor de la pct. 18.1, valorile indicatorului POT calculate, în conformitate cu prevederile R.L.U., prin însumarea suprafețelor construite ale tuturor clădirilor principale din imobil nu pot depăși valorile din tabelul de mai jos, în funcție de destinația imobilului și de zona istorică de referință în care acesta se găsește.

Destinația imobilelor	Z.I.R. 1	Z.I.R. 2	Z.I.R. 3
Locuire individuală (destinație preponderentă)	55%	45%	45%
Locuire colectivă	n.c.	n.c.	s.e.
Administrații și servicii publice	s.e.	n.c.	50%
Servicii de interes general și turistic, comerț, cazare, alimentație publică, servicii profesionale	65%	s.e.	55%
Funcțiuni de cult	s.e.	30%	n.c.
Funcțiuni culturale	s.e. / c.d.a.	c.d.a.	s.e.
Învățământ	50%	n.c.	40%
Ocrotirea sănătății	n.c.	n.c.	50%
Spații plantate publice amenajate: parcuri, scuaruri, piațete, plantații de aliniament etc.	10%	15%	10%
Spații plantate publice amenajate turistic – parc cultural-istoric	20%	n.c.	n.c.
Spații verzi amenajate peisager, cu acces public limitat	n.c.	0%	n.c.
Spații amenajate pentru sport și agrement	c.d.a.	20%	n.c.
Spații amenajate turistic, aferente fortificației	n.c.	15%	n.c.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

În condițiile respectării tuturor celorlalte prevederi ale prezentului R.L.U. privitoare la constructibilitatea parcelelor, tipurile de intervenții admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor pe parcelă, înălțimea clădirilor, amenajabilul parcelei, spațiile plantate, precum și a precizărilor de la pct. 18.1, valorile indicatorului CUT calculate, în conformitate cu prevederile R.L.U., prin însumarea suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor principale din imobil nu pot depăși valorile din tabelul de mai jos, în funcție de destinația imobilului și de zona istorică de referință în care acesta se găsește. Valorile din tabel nu includ suprafețele demisolurilor, în cazul intervențiilor asupra clădirilor existente.

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

Destinația imobilelor	Z.I.R. 1	Z.I.R. 2	Z.I.R. 3
Locuire individuală (destinație preponderentă)	1,5 (*)	0,9 (*)	0,9 (*)
Locuire colectivă	n.c.	n.c.	s.e. (*)
Administrații și servicii publice	s.e.	n.c.	1,0 (*)
Servicii de interes general și turistic, comerț, cazare, alimentație publică, servicii profesionale	1,8 (*)	s.e.	1,1 (*)
Funcțiuni de cult	s.e.	0,3	n.c.
Funcțiuni culturale	s.e. / c.d.a.	c.d.a.	s.e. (*)
Învățământ	1,2 (*)	n.c.	1,0 (*)
Ocrotirea sănătății	n.c.	n.c.	1,2 (*)

(*) În cazul mansardării construcțiilor existente prin construirea de volume noi, CUT maxim admis se majorează cu valoarea corespunzătoare unei suprafețe de 80% din suprafața ultimului nivel al clădirii. În situația în care mansarda se execută prin reamenajarea unui pod nelocuibil existent, suprafața rezultată prin mansardare nu se include în calculul CUT.

- *Echipare edilitara existenta in zona ;*
 - *retea de apa*
 - *retea de canalizare*
 - *retea de gaze naturale*
 - *retea de curent electric*
 - *retea de telefonie*

4.

Reglementari

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are ca scop detalierea la nivelul proprietatii a prevederilor Planului Urbanistic General si Zonal –Z.P. si rezolvarea amplasarii noi constructii, acceselor, si echiparea edilitara in vederea unei functionari corecte.

Proprietate este alcatuita dintr-o singura parcela, de 407mp.

Necesitatea prezentei documentatii de urbanism a aparut datorita neincadrarii in prevederile P.U.Z.-Z.P. , respectiv a prevederilor legate de distantele minime fata de limitele laterale si postrioare a proprietatii.

Cazul de fata este unul particular in care nu se pot respecta conditiile impuse prin PUZ ZP deoarece suprafata de teren studiata se invecinaza cu doua proprietati pe care sunt constructii amplasate la limita de proprietate care le desparte de parcela in studiu. Avand in vedere faptul ca suprafata terenului este una relativ mica, singura posibilitate de amplasare a unei constructii este apropiata de una din cele doua limite laterale. Avand in vedere faptul ca reglementarile PUZ-ZP permit, in cazuri justificate, modificarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, propunem urmatoarele retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei :

- Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Nord - min.60cm.
- Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Sud – min. 6 m
- Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Sud – min.2m

- *Funciune propusa :*

Locuinta individuala.

- *Utilizari admise*

- se admit ca fiind compatibile eventuale extinderi ulterioare, schimbari de destinatie a constructiei existente sau constructii izolate noi avand urmatoarele functiuni:

- spatii de cazare
- sedii de firma cu activitate desfasurata preponderent de birou
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- functiuni prevazute ca fiind compatibile in P.U.Z.-Z.P. pentru zona Z.I.R. 3 subzona S.I.R.3.2.

- *Utilizari interzise*

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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;

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

-
- 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 cladirilor*
 - functiuni prevazute ca fiind incompatibile in P.U.Z.-Z.P. pentru zona Z.I.R. 3 subzona S.I.R.3.2.
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M**; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **15,0m** de la cota terenului;
- *Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.Z. este 45%*
- **POT propus = 45%** ;
- *Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) prevazut in P.U.Z.-Z.P. este 0,9*
- **CUT propus = 0,9 mp.ADC/mp.teren**
- *Amplasarea cladirii fata de aliniament*
Se propune amplasarea constructiei pe aliniament sau retras cu distanta minima necesara incadrarii cornisei viitoarei constructii in cadrul proprietatii.
 - *Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor*
 - Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Nord - de 60cm.
 - Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Sud – minim 6 m
 - Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Sud – minim 2m
 -
 - *Stationarea autovehicolelor*
 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
 - se asigura 2 loc de parcare pe proprietate in garajul inglobat in viitoarea constructie.
 - *Imprejmuiri*
- In prezent proprietatea este imprejmuita pe toate laturile. Daca se doreste inlocuirea prezentei imprejmuiri, la autorizarea, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2 metri.

Elaborare PUD pentru construire locuinta familiala si imprejmuire

Alba Iulia, strada Aron Pumnul, numarul 5, Alba

- Memoriu de prezentare -

- *Asigurarea utilitatilor :*

Constructia existenta este racordata la toate retelele de utilitate publica existente pe strada. Retele existente pe strada Aron Pumnul : apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

5. Concluzii

Prezenta documentatie are ca scop rezolvarea amplasarii in perimetul studiat, proprietatea al dl. Dicu Angelo si sotia Dicu Manuela-Maria, a unui imobil de locuinta familiala cu un regim de inaltime (Sp+P+1). Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia zona este **CP4** – Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcellar si constructii de sec. XX. Reglementarile CP4 din PUG sunt detaliate prin Planul urbanistic zonal, zona protejata, PUZ-Z.P. aprobat in anul 2015 cu HCL 333/2015) unde zona este incadrata in Z.I.R. 3– orasul contemporan– subzona S.I.R.3.2 – Locuinte pe loturi (prima jumătate a sec.XX). Functiunea preponderenta caracteristica acestei zone este de locuire individuala.

Parcela ce fac obiectul prezentei documentatii de urbanism este in intravilanul Municipiului Alba Iulia, pe strada Aron Pumnul, nr. 5.

Functiunea propusa este in concordanta cu prevederile PUG/P.U.Z, respectiv zona rezidentiala.

Echiparea cu utilitati este asigurata, locuinta existenta fiind deja racordata la retelele existente pe strada Aron Pumnul.

Intocmit,

Arh. Lancrajan Franchini Radu

Sef proiect,

Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

a. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD a contactat personal vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezenta 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 comunica 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 dezbatare:

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul au stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic de detaliu sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **20.02.2019**, ora 9⁰⁰.

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 dezbatare niciunul

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

Cei doi vecini directi ai proprietatii au fost de acord cu documentatia elaborata. Domnul Munteanu Cornel a fost de acord cu mentiunea ca in viitorul proiect D.T.A.C., catre proprietatea dansului, imobilul propus sa nu aibe ferestre.

Mentiune domnul Munteanu Cornel -" fara geamuri catre proprietatea noastra" .

25.02.2019

Initiator proiect

Proiectant



8. Raport de specialitate

DICU ANGELO, DICU MANUELA MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, STR. ARON PUMNUL, NR. 8.**

Documentatia a fost intocmita de: SC LANCRAJAN CONCEPT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune construirea unei locuinte familiale cu inaltime propusa Sp+P+1 si imprejmuirea acesteia.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 407 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG, UTR = CP4 subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a cetatii, definita de parcela si constructii de sec XX; conf. PUZ aprobat UTR = ZiR3 oras contemporan subzona SiR3 = 3,2 locuinte pe loturi (prima jumatate a sec XX).

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Aron Pumnul.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform plansei de reglementari, la min. 0.8 m fata de drum

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

Regim de inaltime reglementat = P+1

POT reglementat = 45%; CUT reglementat = 0.9

Descrierea solutiei Se propune construirea unei locuinte unifamiliale, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 14.55 x 15.89m;
2. regim de inaltime propus: Sp+P+1
3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructia se va armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Aron Pumnul; se va amenaja 2 locuri de parcare in garajul inglobat in viitoarea constructie.

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 lipseste, in consecinta nu 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 14.02.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului pana la aprobare.

Alba Iulia, 18.02.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

