BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
Alba-Iulia, str. Ioan Alexandru, nr 37a, ap15
Tel 0730515818

PROIECT NR. 19-18

FAZA PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES

BENEFICIARI:

HAIDUC MIHAI SI HAIDUC RAMONA ALEXANDRA, DRAMBAREAN GHEORGHE, DURA IOAN MARIUS SI DURA ELENA LUCIA, POPESCU CIPRIAN SI POPESCU COSMINA-SORINA, PASCA LUCIAN SI PASCA MARIA CRISTINA, SANGEREAN ELENA SI SANGEREAN GHEOGHE, FRATILA LICINIU, POPESCU NICULAE SI POPESCU MARIA

PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA

IULIE 2018

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

VOLUMUL 1
MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES

- Amplasament

Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, strada Ana Ipatescu

- Beneficiari

HAIDUC MIHAI SI HAIDUC RAMONA ALEXANDRA, DRAMBAREAN GHEORGHE, DURA IOAN MARIUS SI DURA ELENA LUCIA, POPESCU CIPRIAN SI POPESCU COSMINA-SORINA, PASCA LUCIAN SI PASCA MARIA CRISTINA, SANGEREAN ELENA SI SANGEREAN GHEOGHE, FRATILA LICINIU, POPESCU NICULAE SI POPESCU MARIA

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

IULIE 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.Z.-ului

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 14 loturi pentru construirea de locuinte individuale in regim de construire izolat. Regimul maxim de inaltime propus este P+1+M, procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si coeficient de utilizare a terenului de 1.2. Aliniamentul constructiilor fata de strazile propunse si dezvoltate este 3m.

Accesul la loturi se va face din strada propusa a carei profil transversal va fi de 8m. (doua benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m de o parte si de alta).

Strada propusa este perpendiculara pe strada Ana Ipatescu. Pentru dezvoltarea strazii Ana Ipatescu se va face parcelare si notare a categoriei de folosinta drum.

Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

Alinimentul propus la strada Ana Ipatescu si la strada propusa este de 3m.

- Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru construire locuinte individuale

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ 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.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., 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;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de construibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. 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.Z.

P.U.G. municipiul Alba Iulia

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Strada Ion Heliade Radulescu la nord
- Strada Ana Ipatescu la sud
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 8302 mp si se afla in proprietatea HAIDUC MIHAI SI HAIDUC RAMONA ALEXANDRA, DRAMBAREAN GHEORGHE, DURA IOAN MARIUS SI DURA ELENA LUCIA, POPESCU CIPRIAN SI POPESCU COSMINA-SORINA, PASCA LUCIAN SI PASCA MARIA CRISTINA, SANGEREAN ELENA SI SANGEREAN GHEOGHE, FRATILA LICINIU, POPESCU NICULAE SI POPESCU MARIA, conform CF 104944, 98012,34783.96843,96257,102473,96840, 96255,96839,95422 Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

•Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol – arabil.

•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 amplasat in partea de nordica a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in utr L3a - zona de locuinte

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

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 a 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 ag = 0.08g (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=100ani); din punct de vedere al peroadelor de colt, caracteristica este valoarea Tc=0.7sec.

Adincimea 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
  Terenul se invecineaza cu strada Ana Ipatescu si Ion Heliade Radulescu.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
  In prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistand nicio constructie.
- Relationari intre functiuni
  Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit
  Constructiile invecinate au functiunea de locuinte
- Asigurarea cu servicii a zonei
  Nu este cazul.
- Asigurarea cu zone verzi
  Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.
  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
  Alimentare cu apa va fi asigurata din reteaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
  Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reteaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV
  Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
  Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
  In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunala
  Nu este cazul.
- 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.Z.-ului:

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 14 loturi pentru construirea de locuinte individuale in regim de construire izolat. Regimul maxim de inaltime propus este P+1+M, procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si coeficient de utilizare a terenului de 1.2. Aliniamentul constructiilor fata de strazile propunse si dezvoltate este 3m.

Accesul la loturi se va face din strada propusa a carei profil transversal va fi de 8m. (doua benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m de o parte si de alta).

Strada propusa este perpendiculara pe strada Ana Ipatescu. Pentru dezvoltarea strazii Ana Ipatescu se va face parcelare si notare a categoriei de folosinta drum.

Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

Alinimentul propus la strada Ana Ipatescu si la strada propusa este de 3m.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan
Natura proprietatii: privata
Imobilul nu este inclus in zona de sit arheologic de categoria A
Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta propusa : Zona de locuinte L3A
Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat
Regim maxim de inaltime admis : D+P+1+M
Regimul de aliniere a constructiilor
retrageri minime fata de aliniament: min 3m fata de limita strazilor.
Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri
fata de limitele laterale ale parcelei :
- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 4m.
POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.6
Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Ana Ipatescu si strada propusa . Nu este necesara modificarea profilului strazii, doar modernizarea.
La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m.
Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. 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.Z. 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 gazelor 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, zona rezidentiala.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim D+P+1+M si un procent 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

Accesul se face din strada Ana Ipatescu

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la locuinte se va realiza pe o alee auto si pietonala, 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 destinata construirii de locuinte.

- Bilant teritorial zona

Suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarilor 8302mp

Suprafata de teren aflata in intravilan

Existent pentru zona reglementata

- terenuri agricole 8302mp

Propus

- zona rezidentiala 7209mp
- circulatii 1093 mp

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.6

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizare

se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la reteaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

se va face prin racordarea la reteaua existenta in zona

Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

Alimentarea cu caldura

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

Alimentarea cu gaze naturale

prin extinderea retelei de gaz

Gospodarie comunala

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
  Nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre reteaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu
  Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituiri de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
  Nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear
  Nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
  S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
  - terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
  - terenuri aflate in proprietate privita a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

4. CONCLUZII

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.

- Categori principale de interventie
  Realizarea unei strazi de acces pentru loturile destinate construirii de locuinte.
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii
  Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detaliere.

5. ANEXE

La prezentul P.U.Z. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

aferent P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES

ZONELE FUNCTIONALE
L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNŞIRUIT , CUPLAT SI IZOLAT.

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 14 loturi pentru construirea de locuinte individuale in regim de construire izolat. Regimul maxim de inaltime propus este P+1+M, procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si coeficient de utilizare a terenului de 1.2. Aliniamentul constructiilor fata de strazile propunse si dezvoltate este 3m.
Accesul la loturi se va face din strada propusa a carei profil transversal va fi de 8m. (doua benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m de o parte si de alta).
Strada propusa este perpendiculara pe strada Ana Ipatescu. Pentru dezvoltarea strazii Ana Ipatescu se va face parcelare si notare a categoriei de folosinta drum.
Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.
Alinimentul propus la strada Ana Ipatescu si la strada propusa este de 3m.
Distantele fata de limintele laterale si posterioare ale parcelei vor respecta HCL 106/2009.

L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNŞIRUIT , CUPLAT SI IZOLAT

GENERALITĂȚI

FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ
ZONA LOCUINTE

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE
- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activitatati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei:
- educatie si invatamant cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei;
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40º ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada.

UTILIZĂRI INTERZISE

- 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 precolectare 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.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
Suprafata minima a parcelei este de 250mp.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 3m fata de strada propusa si 5 m la strada Ana Ipatescu.

Acesta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii fată de proprietătile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60**m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0**m fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, fată de cealaltă limită laterală a parcelei si fată de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, fată de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si fată de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- - jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, fată de limita posterioară a parcelei;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii fată de proprietătile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una fată de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60**m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3m, fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m;

- jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, fată de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;:
- jumătate din inăltimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, fată de limitele laterale ale parcelei si fată de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fată de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una fată de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta,la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;:
- distanta intre fadata nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60**m pentru intretinere si interventie sau jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta fată de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5**m;
- jumătate din inăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, fată de limita posterioară a parcelei;

CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini.
-

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENUILOR (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 1.20

INĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Inaltimea maxima a constructiilor este 12.00m, P+1+M.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.
Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.
Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reteaua de canalizare a apelor uzate.
Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

SPAȚII VERZI

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

BILANT TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN CONF CF	**8302**	**100.00**	**8302**	**100.00**
TEREN CARE SE VA CEDA PENTRU REGULARIZARE TRASEU DE DRUM	-	-	1093	13.16
UTR L3A – ZONA LOCUINTE	8302	100	7209	86.84
SUPRAFATA CONSTRUIBILA			2884	40.00
ARIE CIRCULATII AUTO DE INCINTA SI PARCARI	0	0.00	2523	30.40
A SPATII VERZI (MIN. 25% CONF. P.U.G.)	0	0.00	1802	25.00

ARH. BAURDA IOANA LAURA

Raportul informării şi consultării publicului

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informati prin notificari despre intentia elaborarii PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES , strada Ana Ipatescu.

- A fost montat un panou MODEL TIP A+B, afisat in vederea informării populaţiei în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării PUZ.
- Detaliile tehnice despre Planul Urbanistic de Detaliu au fost comunicate in scris proprietarilor interesati si toate amanuntele realizarii proiectului au fost discutate în cadrul intalnirilor de lucru cu acestia.
- Proprietarul BOROS ALEXANDRA, CRISTEA HORATIU, BLEZA IOAN, BIRIS DANIEL, TIGA MIHAI, TECSA OVIDIU, CRISTOLEAN DORIN, LANCRANJAN NICOLETA, BINTINTAN STEFAN, SOCACI STEFAN au raspuns prin declaratie la notificarea facuta de beneficiar, neavand nici o obiectie cu privire la implementarea propunerilor din planul urbanistic zonal.

In concluzie pe parcursul procesului de consultare si informare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic.

Alba Iulia
05.12.2018

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda

Judetul Alba
Municipiul Alba Iulia
Primaria
Serviciul Urbanism
Nr. 16373/18.02.2019

11. Raport de specialitate

HAIDUC MIHAI, HAIDUC RAMONA, DRAMBAREAN GHEORGHE, DURA IOAN MARIUS, DURA ELENA LUCIA, POPESCU CIPRIAN, POPESCU COSMINA, PASCA LUCIAN, PASCA MARIA, SANGEREAN ELENA, SANGEREAN GHEORGHE, FRATILA LICINIU, POPSECU NICULAE, POPESCU MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. –** CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES, ALBA IULIA, STR. ANA IPATESCU, FN.

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune crearea a 14 loturi pentru construirea de locuinte individuale in regim de construire izolat precum si crearea unei strazi perpendicular pe strada Ana Ipatescu care va facilita accesul la loturile nou create.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC
Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.
Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC
Folosinta actuala: arabil – 8302 mp.
Functiunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR =L3A zona locuinte individuale si semicolective.
Functiunea reglementata – conform PUG aprobat, UTR =L3A zona locuinte individuale.

3. REGIMUL TEHNIC
Regimul de construire propus: izolat.
Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la drumul nou creat conform plansei de reglementari.
Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, min 3 m de la drum.
Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, min 0.6 m de la limitele laterale si min 3 m fata de limitele posterioare ale parcelelor si fata de cealalta limita laterala.
Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M (Hmax = 12 m)
POT max. reglementat = 40% CUT max. reglementat = 1.2
Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal la zona studiata se face din strada Ana Ipatescu, prin intermediul unui drumului nou propus; 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.***

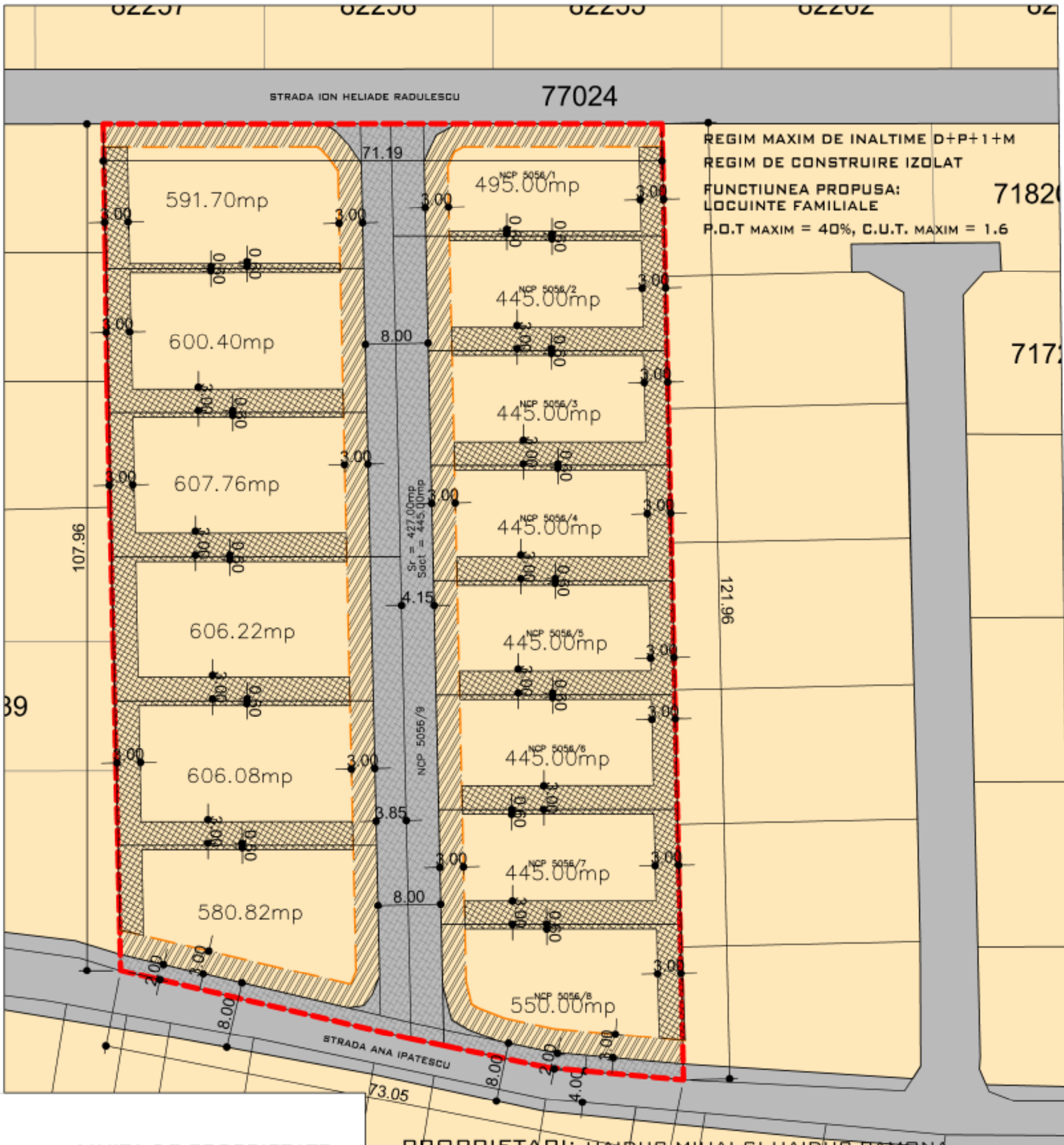
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.02.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 18.02.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES



LIMITA DE PROPRIETATE

ALINIAMENT

DRUMURI

ZONA DE LOCUINTE L3A

ZONA PENTRU DEZVOLTAREA DRUMULUI

RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT

RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE

PROPRIETARI: HAIDUC MIHAI SI HAIDUC RAMONA ALEXANDRA, DRAMBAREAN GHEORGHE, DURA IOAN MARIUS SI DURA ELENA LUCIA, POPESCU CIPRIAN SI POPESCU COSMINA-SORINA, PASCA LUCIAN SI PASCA MARIA CRISTINA, SANGEREAN ELENA SI SANGEREAN GHEOGHE, FRATILA LICINIU, POPESCU NICULAE SI POPESCU MARIA

CF104944, 98012,34783.96843,96257,102473,96840, 96255,96839,95422

SUPRAFATA TERENULUI 8302 MP

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	BENEFICIAR:	HAIDUC MIHAI SI HAIDUC RAMONA ALEXANDRA, DRAMBAREAN GHEORGHE, DURA IOAN MARIUS SI DURA ELENA LUCIA, POPESCU CIPRIAN SI POPESCU COSMINA-SORINA, PASCA LUCIAN SI PASCA MARIA CRISTINA, SANGEREAN ELENA SI SANGEREAN GHEOGHE, FRATILA LICINIU, POPESCU NICULAE SI POPESCU MARIA	NR. PR. 19-18 P.U.Z.
	DEN. LUCRARE:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES	
	DEN. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	
D:\sitele\sigla red design.jpg	IULIE 2018	SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA	NR. PLANSA A03
		PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA	
C.I.F. 24338654	SC 1/500	DESENAT: LAURA IOANA BAURDA	