

Elaborare PUD pentru construire locuinte colective cu spatiu comercial la parter

Proiect nr. **02/2019**

Alba -Iulia, Stefan cel Mare nr.8, jud. Alba

faza:

P.U.D.

Beneficiar : **Hategan Ana Maria Luisa**

Alba Iulia, Str. Albac Nr.33, 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;

IANUARIE 2019

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr.
5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- 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 :

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

1. Introducere

- Denumirea proiectului:
„Elaborare PUD pentru construire locuinte colective cu spatiu comercial la parter”

Alba -Iulia, Stefan cel Mare, 8, jud. Alba

- Beneficiar:

HATEGAN ANA MARIA LUISA
Alba Iulia, Str. Albac Nr.33, jud. Alba

2. Introducere

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei suprafete de 501 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Stefan cel Mare in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu spatiu comercial la parter.

- **Amplasarea in zona**



Terenul studiat este proprietatea d-nei Hategan Ana Maria Luisa in suprafata de 501 mp, este situat in Alba-Iulia, str. Stefan Cel Mare, nr. 8. Suprafata de teren este identificata cu C.F. nr. 88455, nr.cad.88455 fiind reglementata ca teren constructibil, 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.997 din 35.06.2018**
- 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.– L2 – Subzona locuinte colective medii cu P+4/5 nivele.

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 o constructie cu functiunea de locuinta individuala care recent a fost demolata. In prezent terenul este liber de constructii, nefiind utilizat in nici un scop.

- **Amplasamentul:**

Terenul are o forma patrulatera cu laturile scurte avand dimensiunile de aproximativ 14,5 m si laturile lungi ale patrulaterului de aproximativ 38 m. Accesul se pe proprietate se face din strada Stefan cel Mare, pe latura de vest.

Vecinatati ale proprietatii

- la nord : proprietate privata
- est : domeniul public
- la sud : proprietate privata
- la vest : strada Stefan cel Mare

Accese

Accesul pe proprietate se face pe latura vest, latura adiacenta strazii Stefan cel Mare. Strada are un profil transversal variabil, de aproximativ 5,5 m, alcatuit din 3,75m carosabil si 1,75 m trotuar. Circulatia auto pe strada Stefan cel Mare se realizeaza intr-un singur sens.

- **Prevederi urbanistice ale zonei. ;**

Situatia juridica a imobilului : conform C.U. nr. **997 din 25.06.2018**

- Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba-Iulia
- Natura proprietatii : domeniul privat al persoanelor fizice
- Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorum consularis)

Regimul economic : conform C.U. nr. **997 din 25.06.2018**

- Folosinta actuala : arabil
- Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism : conf P.U.G. aprobat UTR- L2 – Subzona locuinte colective medii cu P+4/5 nivele.

Regimul tehnic : conform C.U. nr. **997 din 25.06.2018**

- P.O.T. = 40% ; C.U.T. =2.1 ADC/mp.teren
- Regimul de aliniere a terenului este- la strada Stefan cel Mare
- Regimul de aliniere a constructiei – minim 4 m
- Echipare cu utilitati : en.electrica, apa, gaz,canal

Indici urbanistici existenti

- Suprafata teren - 501 mp
- A. construita - - mp
- A. desfasurata - - mp
- P.O.T. maxim admis – 40 %
- P.O.T. existent – 0 %
- C.U.T. maxim admis – 2,1
- C.U.T. existent - 0

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 501 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Stefan cel Mare in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu spatiu comercial la parter.

● Functiune propusa :

Se propune realizarea unei constructii cu un regim de inaltime S(p)P+1 avand functiune de locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

Structurarea functionala:

- Parter – spatiu comercial cu o suprafata utila de aproximativ 70mp
 - apartament cu o camera – suprafata aproximativa 37 mp
- Etaj – apartamente cu 1 camera – sprafete inte 37 si 42 mp

● Utilizari admise

- locuinte colective.
- spatii de birouri si comert

● 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 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.
- **Inaltimea maxima admisibila a cladirii**
 $S(p)+P+1$
 - Se limiteaza inaltimea maxima la cornisa la 6,5 m
 - **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.Geste 70%**
 - **POT prous = 40%** ; - se mentine
 - **Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) prevazut in P.U.G./P.U.Z. este 4.9**
 - **CUT maxim admis in zona = 2.1 ADC/mp.teren**
 - **CUT propus = 1 ADC/mp.teren**
 - **Amplasarea cladirii fata de aliniament**
 Se propune retragerea constructii de la aliniament cu o distanta de 6m.
 - **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
 - se propune amplasarea cladirii pe de limita de Nord a proprietatii
 - se propune retragerea constructiei cu 5 m fata de limita de Sud a proprietatii.
 - se impune o retragere minima de 5 m fata de limita postrioara a parcelei.
 - **Stationarea autovehicolelor**
 -stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
 -se va asigura 1 loc de parcare/apartament
 - se vor asigura locuri distincte de parcare pentru spatiu comercial

Amenajarea locurilor de parcare:

Parcaje destinate apartamentelor.-5 , amplasate pe proprietate, adiacente laturii de est. Accesul la parcaje se face din strada Stefan cel Mare, pe o alee de circulatie interioara cu o latime de 3m.

Parcaje destinate spatiului – 2 cu acces direct din strada.

.

Imprejmuiri

- Se pastreaza imprejmuirile existente pentru limitele laterale si posterioare a parcelei. Pentru latura de est, adiacente strazii Stefan cel Mare nu se va realiza imprejmuire.

- **Asigurarea suprafetei minime de zona verde ;**

Se estimeaza un numar maxim de 8 locatari. Conform amenajarilor propuse prin plansa de reglementari urbanistice se asigura o suprafata de 66mp de zona verde, rezultand aproximativ 8mp/locuitor.

- **Asigurarea utilitatilor ;**

Parcela studiata beneficiaza de acces facil la retelele edilitare necesare. Astfel pentru viitoarea constructie nu va fi necesar extinderea retelelor doar racordul la cele existente in strada principala pe baza proiectelor specializate pentru fiecare retea in parte.

Retele existente pe strada Stefan Cel Mare : apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

- **Colectarea deseurilor menajere**

Platformele de colectare a deseurilor menajere vor fi amplasate conform plansei A2. Reglementari urbanistice. Platformele vor fi ingropate si 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 unei suprafete de 501 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Stefan cel Mare in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu spatiu comercial la parter. Pentru o buna functionare a viitoarei constructii este necesara asigurarea unui numar de 1loc de parcare/apartament si separat locuri de parcare pentru spatiul comercial aflat la parter. Totodata se va asigura suprafata de spatiu verde/locuitor conform normelor in vigoare, se vor amenaja locuri speciale pentru colectarea gunoiului si spatii de joaca pentru copii.

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 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 **27.02.2019**, ora **15⁰⁰**.

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

C:\Users\Utilizator\Downloads\2a (1).zip: Cannot create
C:\Users\Utilizator\Desktop\2a-1.jpg

! The process cannot access the file because it is being used by another process.

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

In urma discutiilor dintre beneficiar si vecinii sai directi, acestia au refuzat completarea notificarii si declaratiei model, preferand sa dea o declaratie notariala prin care si-au exprimat acordul cu prevederile proiectului "Construire locuinte colective cu spatiu comercial la parter," cu mentiunea:

- Declaratie vecin Stanciu Ioan: "... sa se respecte inaltimea maxima a cornisei de 6.5 m si limita de granita de 5m fata de proprietatea" sa;
- Declaratie vecin Bandi Maria : "... sa se respecte inaltimea maxima a cornisei de 6.5 m si limita de granita de 60cm fata de proprietatea" sa.

Din aceste motive, proiectantul a modificat proiectul, marind distanta dintre proprietatea d-nei Bandi Maria si viitoarea cladire de la 0cm la 60cm.

06.03.2019

Initiator proiect

Proiectant

7. Raport de specialitate

HATEGAN ANA MARIA LUISA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STRADA STEFAN CEL MARE, NR. 8.**

Documentatia a fost intocmita de: SC LANCRAJAN CONCEPT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei suprafete de 501mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Stefan cel Mare in vederea construirii unui imobil de locuinte colective cu spatiu comercial la parter.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 501 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUZ aprobat, UTR = zona de locuinte colective medii cu inaltime maxime de P+4/5, cu conditia ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Stefan cel Mare

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – fatada cladirilor va fi paralela cu aliniamentul si va fi retrasa cu 6 m fata de aliniament.

Retragerile fata de proprietatile vecine – cladirea se va retrage cu 0.6m fata de limita laterala Nord, cu 5m fata de limita laterala Sud si cu 5m fata de limita posterioara.

Regim maxim de inaltime admis = P+4/5.

Regim de inaltime propus = Sp+P+1

POT max. Admis = 40%, CUT max.admis = 2.1

POT propus = 40%; CUT propus = 1

Descrierea solutiei Se propune construirea unui imobil de locuinte colective cu spatiu comercial la parter, care va avea:

1. dimensiuni maxime de 17.48 m x 8.50 m;

2. regim de inaltime: Sp+P+1;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din alee din strada Stefan cel Mare; se vor amenaja un numar de 7 parcati auto dintre care 5 vor fi destinate apartamentelor, iar 2 vor deservi spatiul comercial.

Echiparea tehnico-edilitara: 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 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 14.03.2019, s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii studiului de insorire.

Alba Iulia, 15.03.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

