

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15
TEL 0730515818,**

PROIECT NR. 47-19

FAZA PUD

CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

**BENEFICIAR
DAMIAN SORIN AUREL, DAMIAN MONICA**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

NOIEMBRIE 2019

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

LISTA DE SEMNATURI

MEMORIU DE PREZENTARE

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

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

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA

Amplasament

Judetul Alba, Alba Iulia, strada Roma, nr 4

- Beneficiari

DAMIAN SORIN AUREL, DAMAIN MONICA

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

NOIEMBRIE 2019

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime D+P+M. Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 7.30m in partea dreapta, respectiv 23.25m in partea stanga. Pentru amplasarea locuintei pe limita de proprietate in spate beneficiarul are acordul notarial al vecinului.

Accesul se face din strada Roma iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Strada Roma va avea un profil de 8 m (doua benzi de circulatie si cate un trotuar de 1 m de o parte si de alta). Aliniamentul propus la strada Roma este de 1.71m.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea nordica.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala

Planul Urbanistic de Detaliu va studia modul de dezvoltare a acestei zone, in corelare cu prevederile P.U.G si P.U.Z. 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.D. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.D., 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;

Documentatia P.U.D. 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.G. municipiul Alba Iulia.
PUZ ALBA IULIA - MICESTI
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.D.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice
Terenul se invecineaza:
 - Strada Roma la nord
 - proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea DAMIAN SORIN AUREL, DAMAIN MONICA conform CF 81948 si are suprafata de 600 mp.

Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

- Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in zona rezidentiala LM2.

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. **Evolutia zonei**

- Date privind evolutia zonei
Pana in prezent, folosinta actuala este teren pentru constructii de locuinte.
- 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 incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : LM2 zona locuinte individuale

- Relationarea zonei cu localitatea
Terenul se afla in partea nordica a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

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

Adancimea 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
Accesul se face din strada Roma.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Terenul este liber de constructii.
- Relationari intre functiuni
Constructiile invecinate au functiunea de locuinte, se pastreaza caracterul rezidential.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiuni rezidentiale.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- 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 reseaua existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua existenta
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Centrala termica.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este cazul.
- Gospodarie comunala
Se va rezolva prin contract cu firma specializata.
- 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.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime D+P+M. Regimul de construire va fi izolat iar retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de 7.30m in partea dreapta, respectiv 23.25m in partea stanga. Pentru amplasarea locuintei pe limita de proprietate in spate beneficiarul are acordul notarial al vecinului.

Accesul se face din strada Roma iar parcarile se vor rezolva pe proprietatea beneficiarului. Strada Roma va avea un profil de 8 m (doua benzi de circulatie si cate un trotuar de 1 m de o parte si de alta). Aliniamentul propus la strada Roma este de 1.71m.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea nordica.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii:proprietate privata

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : Zona rezidentiala – locuinte individuale LM2

Funciuni complementare admise : servicii aferente functiunii de locuire (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: izolat

Regimul de aliniere a constructiilor: Frontul este deja definit de constructiile existente.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

POT =17%, CUT = 0.48

Organizarea circulatiei : Se va crea parcela districta pentru dezvoltarea strazii Roma. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

3.1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În preambulul elaborării prezentului P.U.D. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.D. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiului Alba Iulia, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament și poluarea fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuoasă a deșeurilor.

3.2. **Prevederi ale P.U.G.**

P.U.G. aprobat stabilește ca suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, funcțiunea zonei este LM2 – zonă de locuințe individuale

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

Înălțimea maximă va fi 12.00m și un procentul de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

3.4. **Modernizarea circulației**

- Organizarea circulației rutiere

Se păstrează profilul străzilor, nu este necesară modificarea parcelei pentru completarea profilului de stradă.

Accesul se va realiza din drumul de acces existent.

- Organizarea circulației pietonale

Accesul se va realiza din strada existentă, parcarile vor fi rezolvate în interiorul proprietății.

3.5. **Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

- Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidențiale

- Principalii indici urbanistici ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 40,00%

C.U.T. Maxim = 1.2

P.O.T. = 17,00%

C.U.T. = 0.48

3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**

- Alimentarea cu apă

Extinderea rețelei existente.

- Canalizare

Canalizarea se va realiza în sistem individual.

- Alimentarea cu energie electrică

Extinderea rețelei existente.

- Alimentarea cu gaze naturale

Nu este necesar.

- Gospodărie comună

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.

- 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.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.

- 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 privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

- Circulatia terenurilor intre detinatori

Terenurile din zona nu isi vor schimba proprietarii pentru realizarea acestei propuneri.

4. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza conformarea in teren a unei locuinte unifamiliale cu regim de demisol, parter si mansarda.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

5. Raport de specialitate

DAMIAN SORIN AUREL si DAMIAN MONICA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D.** – „CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA”, ALBA IULIA, STR. ROMA, NR. 4.

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune realizarea unei locuinte unifamiliale.

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= 600 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = zona locuinte individuale predominant rezidentiala de tip urban pe teren normal in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Roma modernizata de 8m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 1.71m fata de strada Roma.

Retrageri fata de proprietatile vecine: la 7.30m fata de limita laterala vestica si 23.25m fata de limita laterala estica, conform regulamentului si plansei de reglementari urbanistice.

Regim de inaltime: D+P+M

POT max./propus = 40% / 17.00%

CUT max./propus = 1.2 / 0.48

Descrierea solutiei Se propune construirea unui imobil, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 14.22x7.41m;

2. regim de inaltime propus: D+P+M

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se va realiza din str. Roma. 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 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 10.12.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 10.12.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

Raportul informării și consultării publicului

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informati prin notificari despre intentia elaborarii **Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**, strada Roma.

- A fost montat un panou MODEL TIP A+B, afisat in vederea informării populației în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUD.
- Detaliile tehnice despre Planul Urbanistic de Detaliu au fost comunicate in scris proprietarilor interesati si toate amanuntele realizarii proiectului au fost discutate in cadrul intalnirilor de lucru cu acestia, in data de 05.10.2019 la amplasamentul propus prin acest PUD.
- Vecini directi sunt CALIN VASILE, GAI MIRCEA RADU, SUVAINA NICOLAE, PRAJA SABINA si NEMES TRAIAN. Acestia au raspuns prin declaratii la notificarea facuta de beneficiar.
- La acest raport sunt atasate poze cu panoul prin care s-a facut informarea si copii ale notificarilor si declaratiilor vecinilor.

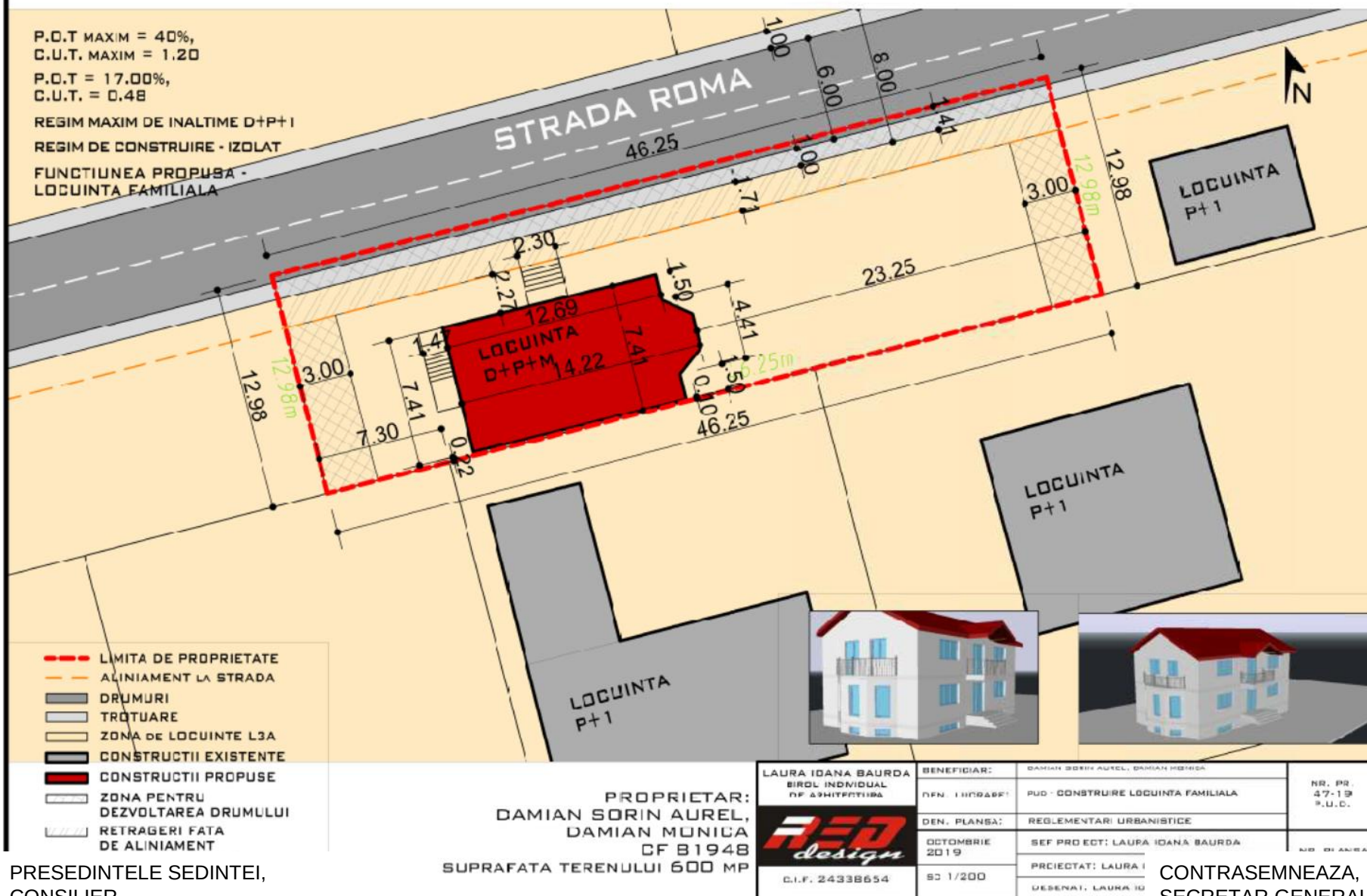
In concluzie pe parcursul procesului de consultare si informare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic.

Alba Iulia
05.11.2019

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
COSTINAS MARIUS ADRIAN

ALBA IULIA 30.03.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER