

Elaborare PUD pentru Extindere pe orizontala si mansardare locuinta

Proiect nr. **24/2020**

Alba -Iulia, Blv. Horea nr.24A, jud. Alba

faza: **P.U.D.**

Beneficiar : d-na FRUHN Valeria

Alba Iulia, str. Closca, nr.1, bl.C2, et.2,ap.8

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 2020

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general: S.c. LANCRAJAN CONCEPT S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

Sef proiect: arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
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**

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

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUD pentru
Extindere pe orizontala si mansardare locuinta”
Alba -Iulia, Blv Horea, 24A, jud. Alba**

- Beneficiar:

d-na FRUHN Valeria
Alba Iulia, str. Closca, nr.1, bl.C2, et.2,ap.8

- 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;

2. Introducere

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei suprafete de 395 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, Blv Horea nr.24A in vederea extinderii unei locuinte individuale existente.

- **Amplasarea in zona**



Terenul studiat este proprietatea d-nei Fruhn Valeria, este identificata cu C.F. nr. 72531, nr.cad. 72531 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.1446 din 04.09.2019**
- 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.– MP3 – Zona mixta situata in aria protejata.

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 o constructie cu un regim de inaltime S(p)+P avand aria construita 95mp.

- **Amplasamentul:**

Terenul are o forma patrulatera cu laturile scurte avand dimensiunile de aproximativ 7,15 m si laturile lungi ale patrulaterului de aproximativ 52,3 m. Accesul se pe proprietate se face din Blv Horea, pe latura de sud-est.

Vecinatati ale proprietatii

- la nord-est : proprietate privata
- la nord-vest : proprietate privata
- la sud-est : domeniul public- Blv. Horea
- la sud-vest : proprietate privata

Accese

Accesul pe proprietate se face pe latura sud-est, latura adiacenta Blv. Horea. Strada are un profil transversal variabil, de aproximativ 23 m, alcatuit din 16 m carosabil si doua trotuare de aprox.3,5 m fiecare. Circulatia auto pe Blv Horea se realizeaza in ambele sensuri, cu cate doua benzi pe sens.

- **Prevederi urbanistice ale zonei. ;**

Situatia juridica a imobilului : conform C.U. nr. 1446 din 04.09.2019

- Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba-Iulia, adiacent zonei construite protejate Alba Iulia de interes national – reglementata in baza PUZ « Zona protejata Cetatea Alba Iulia, aprobat cu HCL 333/22.10.2015 »
- Natura proprietatii : domeniul privat al persoanelor fizice
- Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de categoria B

Regimul economic : conform C.U. nr. 1446 din 04.09.2019

- Folosinta actuala : curti constructii -395 mp
- Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism : conf P.U.G. aprobat MP3 – Zona mixta situata in aria protejata.

Regimul tehnic : conform C.U. nr. 1446 din 04.09.2019

- P.O.T. = 40% ; C.U.T. =1.2 ADC/mp.teren
- Regimul de aliniere a terenului este- la strada Blv. Horea
- Regimul de aliniere a constructiei – conform PUG cu o retragere similara cu cea a caselor vecine, dar cu evitarea lasarii vizibile a onor calcane de pe parcelele adiacente ; alinierea constructiei existente se poate mentine.

- Retragerile fata de proprietatile vecine conform Regulamentului local de urbanism al PUG aprobat cu HCL 158/2014, Cod Civil si Pompieri, inaltimea maxima a constructiilor – se va stabili prin PUD cu respectarea alinierii la cornisele existente.
- Echipare cu utilitati : en.electrica, apa, gaz,canal, telefonie.

Indici urbanistici existenti

- Suprafata teren - 395 mp
- A. construita - 95 mp
- A. desfasurata - 95 mp
- P.O.T. maxim admis – 40 %
- P.O.T. existent – 24 %
- C.U.T. maxim admis – 1,2
- C.U.T. existent – 0,24

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 395 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, Blv Horea nr.24A in vederea extinderii locuintei individuale existente.

Se propune:

- Extinderea pe orizontala a constructiei in limita procentului de ocupare a terenului de 40%.
- Extinderea pe verticala prin modificarea sarpantei existente si amenajarea unei mansarde in volumul podului rezultat. Mansarda se va extinde si peste noul corp rezultat din extinderea pe orizontala.

● Functiune propusa :

- locuire

● Utilizari admise

- locuinta individuala

● Utilizari admise cu conditionari

- spatii de cazare
- spatii de birouri si comert
- alimentatie publica

Se admite conversie locuintei in functiunile enumerate doar prin elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

- **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;
- 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 9 m

- **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.G este 40%**

- **POT propus = 40%** ; - se mentine

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) prevazut in P.U.G./P.U.Z. este 1.2**

- **CUT maxim admis in zona = 1.2 ADC/mp.teren**

- **CUT propus = 1 ADC/mp.teren**

- **Amplasarea cladirii fata de aliniament**

Se propune retragerea constructiilor de la aliniament cu o distanta de 5.5m pe latura adiacenta Bulevardului Horea. Retragerea impusa este stabilite in functie de aliniamentul cladirilor existente in zona. La prezentarea proiectului in vederea obtinerii autorizatiei de construire se vor reprezenta constructiile aflate pe proprietatile vecine si alinierea celei propuse la acestea.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Pentru limitele laterale :

- Limita de NE- Spre limita de NE, constructia existenta prezinta calcan, la o distanta minima spre BLV Horea de 0,35m. Extinderea va pastra directia peretelui NE a cladirii existente, impunandu-se astfel o retragere minima de 0,35m fata e limita NE de proprietate.
- Limita de SV – Peretele de pe latura de SV a constructiei existente este situat la 0,88m fata de limita de proprietate. Pentru extindere se propune o retragere minima de 80cm fata de limita de SV.

- **Stationarea autovehicolelor**

In prezent sunt asigurate doua locuri de parcare in fata constructiei existente. Se vor pastra acestea.

Imprejmuiri

Se pastreaza imprejmuirile existente pentru limitele laterale si posterioare a parcelei. Pentru latura de sud-est adiacenta Horea se va realiza imprejmuire de maxim 1,8 m inaltime, alcatuite dintr-un soclu opac cu inaltime de max. 60cm, restul fiind transparent, sau cu gard viu.

- **Asigurarea utilitatilor ;**

Parcela studiata beneficiaza de acces facil la retelele edilitare necesare. Astfel pentru viitoarele constructii nu vor fi necesare extinderi a retelelor ci doar racordul la cele existente in strada pe baza proiectelor specializate pentru fiecare retea in parte.

Rețele existente: apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

- **Colectarea deseurilor menajere**

Fiind vorba despre o singura locuinta, nu este nevoie de amenajarea unei platforme speciale pentru colectarea deseurilor. Acestea vor fi colectate in mod organizat si periodic vor fi predate unei firme specializate in colectarea deseurilor menajere.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

5. Concluzii

CONCLUZII

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea proprietatii studiate, cu o suprafata de 395 mp in vederea extinderii unei locuintei individuale existente. Pentru atingerea scopului enuntat, se impun reglementarile enuntate anterior in vederea asigurarii unei bune relationari a propunerii cu contextul zonal. Consideram ca respectarea conditionarilor impuse va asigura buna desfasurare a activitatii functiunilor propuse.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

2. Raport de specialitate

FRUHN VALERIA si PUTU VALERIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – EXTINDERE PE ORIZONTALA SI MANSARDARE LOCUINTA, ALBA IULIA, BD. HOREA, NR. 24A

Documentatia a fost intocmita de: LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune sistematizarea unei suprafete de 395mp in vederea extinderii pe orizontala si pe verticala a locuintei individuale existente.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, adiacent zonei construite protejate Alba Iulia de interes national.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de categoria B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: casa, curti constructii, arabil = 395 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, MP3 = zona mixta situata in aria protejata

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la Bd. Horea.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: retragere de 5.5m fata de Bd Horea, conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice .

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime: P+M

POT max. existent/propus = 24% / 40.00%

CUT max. existent/propus = 1.2 / 1.0

Descrierea solutiei:

1. regim de inaltime propus: P+M
2. se va extinde pe orizontala constructia existenta in limita procentului de ocupare, iar extinderea pe verticala se va face prin modificarea sarpantei existente si amenajarea unei mansarde in volumul podului rezultat. Mansarda se va extinde si peste noul corp rezultat din extinderea pe orizontala.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din Bd. Horea. In prezent sunt amenajate doua locuri de parcare in incinta proprie. Se vor pastra acestea.

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 14.01.2020, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 15.01.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Titlu documentatie: Elaborare PUD pentru extindere pe orizontala si mansardare locuinta - Alba -Iulia, Blv Horea, 24A, jud. Alba

Beneficiar: d-na FRUHN Valeria - Alba Iulia, str. Closca, nr.1, bl.C2, et.2,ap.8, jud. Alba

a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

Initiatorul PUD a contactat personal vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic de Detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit inainte de avizare o data in care s-a comunicat vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistice, 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 tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic de detaliu sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **20.12.2019**, ora **14⁰⁰**.

2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii

Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu.

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 1 persoana;

- vecini interesati: - din cei 3 vecini directi, nu au participat la dezbateri niciunul.

b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

07.01.2019

Initiator proiect



Proiectant





CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER