

PROIECT: NR. 1376/ 2017

**ELABORARE PUD – EXTINDERE, REFATADIZARE SI SCHIMB DE
DESTINATIE DIN SPATIU COMERCIAL IN
SPATIU ADMINISTRATIV-BIROURI**

ADRESA: Mun. Alba Iulia, Piata Iuliu Maniu, bl. A23, ap.15/1, 15/2, jud. Alba

BENEFICIAR: S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.

NUMAR PROIECT 1375/2017

PROIECTANT BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: Arh. Ioan STRAJAN (R.U.R.)
Arh. Vlad STRAJAN
Arh. Georgiana CHIVOIU
Arh. Felicia TOTOIAN
Arh. Razvan CARSTOI
Arh. Mihai JOLDES

Structura: Ing. Valentin PASCA
Ing. Dan BOTIZA

Instalatii: Ing Daniela ACHIM

Project Manager : Ing. Silviu STRAJAN

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2 OBIECTUL LUCRARI

2. INCADRAREA IN ZONA

3. SITUATIA EXISTENTA

- a) Accesibilitate la caile de comunicatie
- b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- c) Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic
- d) Functiunile cladirilor
- e) Regimul juridic al terenurilor
- f) Parametrii seismici ai zonei
- g) Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- h) Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- a) Obiective noi solicitate prin tema-program
- b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- c) Capacitatea, suprafata desfasurata-spatiile administrative propuse
- d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)
- e) integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- f) principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- g) modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- h) regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)
- i) asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- a) consecintele realizarii obiectivelor propuse
- b) masurile ce decurg in continuarea PUD
- c) punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

PIESE DESENATE

• PLAN INCADRARE IN ZONA	SC. 1: 5000	U00
• SITUATIA EXISTENTA	SC. 1: 150	U01
• REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 150	U02
• REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1: 150	U03
• OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA EXISTENT	SC. 1: 150	U04
• OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUNERE	SC. 1: 150	U05
• MIXAJ FOTO EXISTENT – PROPUS		U06

Intocmit

Arh. Razvan Carstoi

C. MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA OBIECTIVULUI: EXTINDERE, REFATADIZARE SI SCHIMB DE DESTINATIE
DIN SPATIU COMERCIAL IN SPATIU ADMINISTRATIV-
BIROURI**

BENEFICIAR : S.C. PRECIOSA TEAM S.R.L.

PROIECTANT : BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

AMPLASAMENT : ALBA IULIA, piata IULIU MANIU, nr.FN, BL. A23, AP.15/1, AP/15/2,
JUDETUL ALBA

NR. DE ORDINE AL DOCUMENTATIEI: 1375/ 2017

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Prin tema de proiectare se solicita extinderea, refatadizarea si schimbarea de destinatie pentru spatiile aferente AP.15/1, AP/15/2, din imobilul bloc A23 aflat in Piata Iuliu Maniu

Din punct de vedere constructiv se propune extinderea spatiilor comerciale existente de la parter si etaj 1 rezultand spatii de tip administrative pentru birouri

Din punct de vedere al regimului de proprietate extinderea propusa se va realiza pe un teren aflat in domeniul public/privat al Municipiului Alba Iulia

Faza de studiu urbanistic prezentata in documentatia de fata este necesara pentru iesirea din indiviziune a parcelei pe care urmeaza a fi realizata extinderea, in vederea intocmirii documentatiei tehnice de autorizare de construire.

În cadrul P.U.D. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale.
- Elaborarea P.U.D., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat în toate domeniile: mod de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico – edilitară, protecția mediului.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberat Certificatul de Urbanism pentru faza D.T.A.C.

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat se afla in partea centrala a municipiului Alba Iulia, in cartierul Subcetate, in partea de est a cetatii bastionare Alba Carolina

Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.G. prin subzona CA1: Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu intre strazile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Trandafirilor, Primaverii

3. SITUATIA EXISTENTA

a) accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul pe amplasament se face din Piata Iuliu Maniu, in vecinatatea intersectiei a 4 artere de circulatie : strada Ardealului, Calea Motilor, strada Avram Iancu, respectiv Bulevardul Tudor Vladimirescu.

b) suprafata ocupata, limite si vecinatati

In prezent pe amplasament se gaseste un imobil -bloc de locuinte colective cu spatii comerciale cu regim de inaltime S+P+5E; spatiile comerciale din cadrul imobilului se gasesc la subsol parter si etaj 1. Parcela pe care se doreste extinderea se afla la parter in zona de intrare in spatiile comerciale, Parcela este delimitata de conturul exterior al etajului 2 respectiv de conturul exterior al parterului din cadrul imobilului de pe amplasament

Suprafete ocupate :

- constructie C1 cu CF 72504-C1 din CF comun 72504 cu top 866/1 avand suprafata de 293 mp
- teren domeniu public cu nr. top 2040/15/1/2/2/1/1/1/1/1/1/2/1/1/1/1/1/1/2, avand suprafata de 31 mp, teren ce pe care se va realiza extinderea
- Spatii comerciale ce fac parte din imobilul C1 :
 - Spatiu comercial apartament nr.15/1 (subsol si parter) cu CF 72504-C1-U2, cu S utila=127,25mp, iar S.construit=180 mp, cu cota din bunuri indivize comune de 11/100 si cote de teren de 33/293 mp
 - Spatiu comercial apartament nr.15/2 (etaj1) cu CF 72504-C1-U3, cu S utila=77 mp, iar S.construit=107,24mp, cu cota din bunuri indivize comune de 5,69/100 si cote de teren de 16/293

Limite si vecinatati :

- constructia C1 se invecineaza :
 - pe latura din nord cu constructie locuinte colective si spatii administrative/comerciale
 - pe latura din vest cu teren domeniu public-Piata Iuliu Maniu
 - pe latura de sud cu biserica (capela) romano-catolica
 - pe latura de sud-est drum public

c) caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic

Zona centrala din care face parte amplasamentul propus constituie un nucleu compact cuprinzand institutii de interes municipal si judetean, este situata pe traseul drumului national DN1, care traverseaza orasul de jos, dezvoltandu-se de o parte si de alta a acestei artere principale a orasului.

Zona centrala este situata la baza Cetatii bastionare, pe latura ei de est si are legatura directa cu accesul in Cetate pe Poarta I.

Din anul 1853 se pastreaza planul pietelor orasului- actualul parc I.L.Caragiale. Adiacent acestor piete la inceputul secolului XX, s-a dezvoltat in zona fostului glacis al cetatii o strada comerciala denumita „Lipscani” , care se deschidea inspre Cetate cu piata garii mici a Mocanitei.

În conformitate cu tema de proiectare se propune schimbarea destinației spațiilor existente din spații comerciale în spații administrative-birouri și realizarea extinderii și a recompartimentării;
Deoarece extinderea se realizează pe teren aflat în domeniul Municipiului Alba Iulia, este necesară prezenta

documentatie de urbanism faza PUD

b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Spatiile comerciale existente de la subsol , respectiv parter si etaj 1, fac parte din corpul de cladire C1 cu suprafata construita la sol de 293 mp (conform CF 72504).

Se propune schimbarea de destinatie a spatiilor din spatii comerciale in spatii administrative-birouri.

La subsol se propun: spatii de depozitare, grupuri sanitare si spatii de circulatie inclusiv casa scarii.

La parter se propun: un windfang de acces, un spatiu de primire, doua sali de sedinte, un spatiu pentru centrala termica si casa scarii

La etaj 1 se propun: un spatiu deschis pentru birouri tip open-space, doua sali de sedinta si casa scarii

Extinderea propusa se va realiza la nivelul parterului si al etajului

Se va pastra accesul secundar la casa scarii din blocul de locuinte.

c)Capacitatea, suprafata desfasurata-spatiile administrative propuse

SUPRAFATA UTILA = 254,48 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 336,72 mp

VOLUM CONSTRUIT = 763 mc

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

-accesul in spatiile administrative propuse se face din piata Iuliu Maniu prin intermediul unor rampe de scara respectiv o rampa inclinata realizata din confectie metalica.

-spre Piata Iuliu Maniu este amenajata o parcare publica ce va deservi spatiul comercial propus

-distanțe minime fata de constructiile existente:

- 0,00m fata de imobilul de locuinte cu spatii administrative de pe acelasi teren
- 0,00m fata de biserica (capela) romano catolica de pe terenul vecin(sud)
- 53,00m fata de imobile de locuinte cu spatii comerciale de la strada Ardealului(vest)
- 63,20m fata de imobilele cu spatii administrative si comerciale de la strada Avram Iancu(nord)
- 41,50m fata de imobilele de locuinte din partea de est

e) integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Extinderea propusa se va realiza pana la limita conturului etajelor superioare ale imobilului de locuinte existent.

Inchiderile exterioare propuse vor fi realizate din panouri de sticla cu elemente de fixare minimale pentru o interventie discreta in spatiul construit existent, in acelasi timp intregind aliniamentul stradal la nivelul parterului si etajului 1

f)principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Interventile propuse nu vor afecta elementele structurale existente, iar recompartimentarile propuse se vor realiza din pereti usori cu profile metalice usoare si placi gips carton

-tencuielile exterioare din zona casei de scara vor fi refacute si va fi aplicata la final o culoare gri deschis

-se va realiza o fatada de tip cortina din tamplarie de aluminiu culoare gri inchis (antracit) cu geam termopan, aliniata la fatada existenta si balcoanele de la etajul 2

-burlanele de pluviale existente vor fi refacute partial

-prin inchiderile propuse se va realiza astfel o protectie mai buna a elementelor sturcturale existente ce sustin imobilul de locuinte de la etajele superioare , evitandu-se astfel degradarea fizica a acestora

g) modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se menține circulația carosabilă și pietonală existentă, iar rampa pietonală exterioară existentă se va reface

h) regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)

Extinderea propusă se va alinia la fațadele existente la Piața Iuliu Maniu, înălțimea maximă este de 7,50 m față de cota $\pm 0,00$ care este și cota terenului sistematizat existent în zona intrării propuse

Având în vedere că

i) asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Pentru o bună funcționare spațiile administrative propuse sunt prevăzute cu instalațiile curente necesare.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face din rețeaua strădală.

Apele uzate menajere la rețeaua de canalizare a imobilului existent strădală.

Alimentarea cu energie electrică se va face din liniile electrice aeriene de joasă tensiune existente.

Încalzirea se va face cu centrală termică pe combustibil gazos.

Apă caldă va fi asigurată cu boilerul din centrală termică.

j) bilanț teritorial, existent și propus

Suprafața totală teren existent = 293 mp (imobil C1)

Suprafața totală teren propus = 293 mp (imobil C1) + 31 mp (suprafața de concesionat) = 324 mp

4. Concluzii

a) consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivelor propuse se propune schimbarea destinației din spații comerciale în spații administrative-birouri având o activitate nepericuloasă (nepoluantă și fără riscuri tehnologice) cu consecință benefică directă asupra locuințelor de la etajele superioare; De asemenea prin conformarea extinderii propuse se menține accesul la casa de scara a imobilului de locuințe, se refac parțial finisajele exterioare și în același timp se va întregi aliniamentul strădal la nivelul parterului și etajului, cu consecință pozitivă asupra imaginii zonei centrale.

b) măsurile ce decurg în continuarea PUD

Documentația de față reprezintă faza de urbanism de detaliu a proiectului "EXTINDERE, REFATADIZARE ȘI SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN SPAȚIU COMERCIAL ÎN SPAȚIU ADMINISTRATIV- BIROURI

Faza de studiu urbanistic este necesară pentru ieșirea din indiviziune a parcelei pe care urmează a fi realizată extinderea, în vederea întocmirii documentației tehnice de autorizare de construire.

c) punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția a fost aleasă pentru a satisface tema de proiectare a beneficiarului, în conformitate cu regulamentele de urbanism și normativele de construcții în vigoare.

Arh. Ioan Strajan
Arh. Razvan Carstoi

6. Raport de specialitate

SC PRECIOSA TEAM SRL prin BARA LEVENTE solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – EXTINDERE, REFATADIZARE SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN SPATIU COMERCIAL IN SPATIU ADMINISTRATIV - BIROURI, ALBA IULIA, PIATA IULIU MANIU, BL. A2, AP. 15/1, 15/2.**

Documentatia a fost intocmita de: BP STRAJAN

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea, refatadizarea si schimbarea de destinatie pentru spatiile aferente ap. 15/1 si 15/2, din imobilul bloc A2 in Piata Iuliu Maniu.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: proprietate privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in zona de sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium 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 S = 293 mp; spatiu comercial ap. 15/1 Su = 127.25 mp, Sc = 180 mp; spatiu comercial ap. 15/2 Su = 77 mp, Sc = 107.24 mp;

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = CA1 zona centrala situata in exteriorul ariei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: extindere spatiu existent.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la alee din strada Avram Iancu si Piata Iuliu Maniu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – se va mentine.

Retragerile fata de proprietatile vecine – se mentin. (extinderea se realizeaza pe platforma existenta – circulatii pietonale).

Regim de inaltime propus = P+1 (pentru extindere – spatiu studiat)

POT max, CUT max – nu este cazul; se propune spre concesiune teren in suprafata de 31 mp;

Descrierea solutiei Se propune extinderea unui spatiu existent, avand urmatoarele caracteristici:

1. suprafata totala teren propus spre concesiune – 31 mp;

2. regim de inaltime propus: P+1

3. interventiile propuse nu vor afecta elementele structurale existente, iar recompartimentarile propuse se vor realiza din pereti usori cu profile metalice usoare si placi gips carton. Extinderea propusa se va realiza pana la limita conturului etajelor superioare ale imobilului de locuinte existent, avand inchideri din panouri de sticla cu elemente de fixare minimale din profile metalice.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul in spatiile propuse se face dintr-o platforma inaltata prin intermediul unor rampe de scara, respectiv o rampa pentru accesul persoanelor cu handicap – existente.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta 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 dupa completare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.09.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia rezolvarii pana la autorizare a situatiei juridice a terenului pe care se propune extinderea.

Alba Iulia, 14.09.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



Către, Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia
Serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Ref. Raportul Informării și consultării Publicului

Obiect: EXTINDERE, REFAȚADIZARE ȘI SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN SPAȚIU
COMERCIAL ÎN SPAȚIU ADMINISTRATIV - BIROURI

Alba Iulia, Piața Iuliu Maniu F.N. Bl. A2, ap. 15/1 – 15/2

Beneficiar: s.c. Preciosa Team s.r.l.

Proiectant: s.c. Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.

Str. Ferdinand I Nr. 68, Alba Iulia, Jud. Alba

Având în vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului în Mun. Alba Iulia. Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant al P.U.D. aferent obiectivului de investiție menționat a identificat grupul țintă pentru informarea și consultarea populației. Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat învecinate, astfel fiind identificați:

- Lat. VEST – drum public
- Lat. NORD – Horgoș Marius, Bucur Vasile, Mailat Truta Daniel,
Asociația de Proprietari Nr. 13 – Iuliu Maniu Nr. 16
- Lat. EST – drum public
- Lat. SUD – Biserica Romano-Catolică

A) Pentru persoane fizice și juridice, informarea s-a făcut direct prin Notificări.

B) Pentru publicul interesat

S-a amplasat la loc vizibil unde urmează să se dezvolte P.U.D., un panou informativ ce conține toate datele planului urbanistic precum și termenul de consultare a populației.

Pentru consultare, obiecțiuni și îndrumări legate de dezvoltarea din zonă s-a depus o documentație completă P.U.D. În cadrul Primăriei Alba Iulia, respectiv Serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului cam. 4, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Alba Iulia.

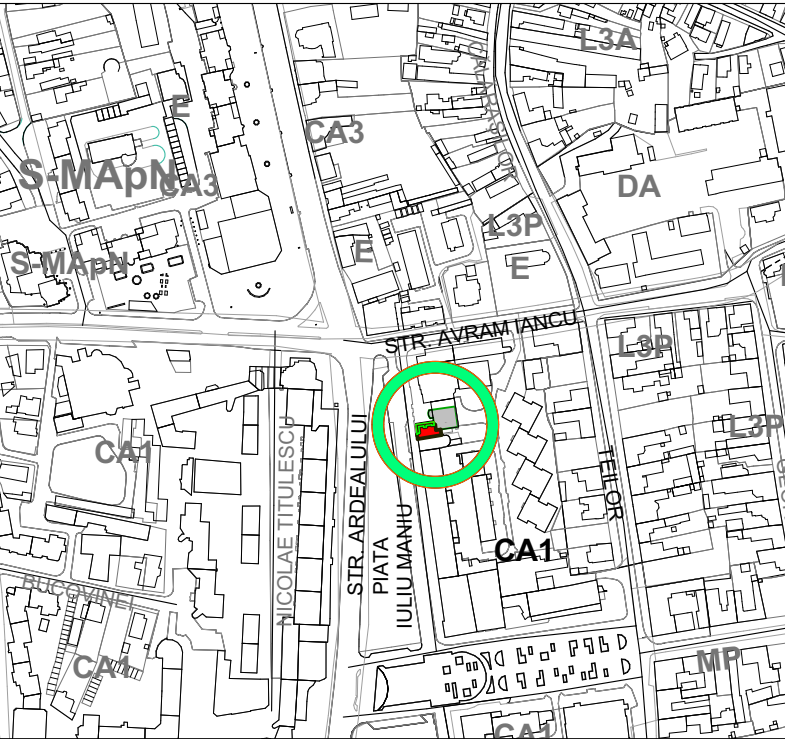
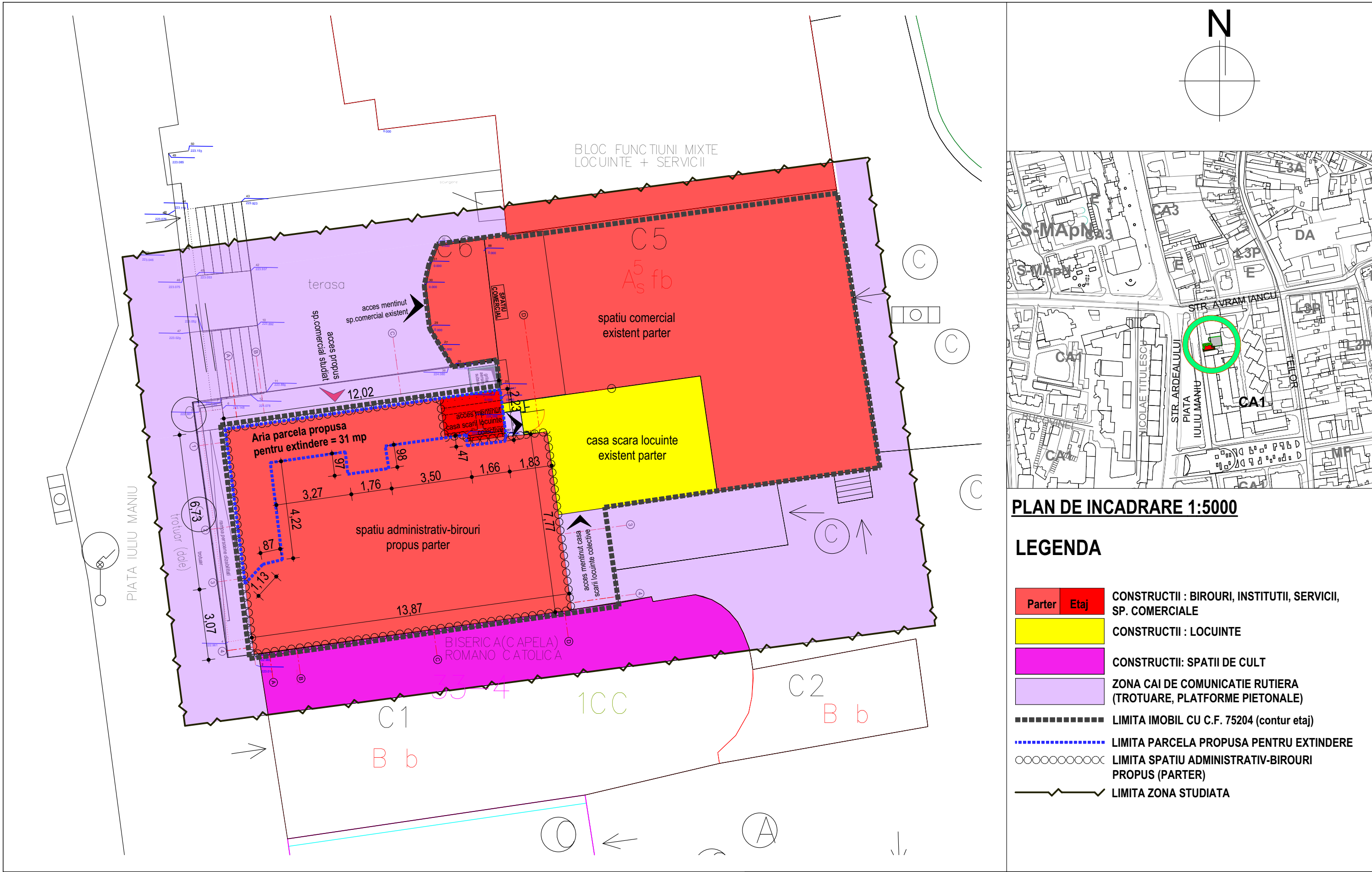
Calendarul propus pentru informare și consultare începând cu 02.08.2018 până la 28.04.2018. În urma respectării procedurilor legale de informare a publicului nu au existat obiecțiuni adresate serviciului urbanism.

Ca atare Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant propune Consiliului Local Alba Iulia avizarea Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investiție - Extindere, Refațadizare și schimb de destinație din spațiu comercial în spațiu administrativ – Birouri.

Biroul de Proiectare Străjan

Ing. Silviu Străjan





PLAN DE INCADRARE 1:5000

LEGENDA

- Parter Etaj CONSTRUCTII : BIROURI, INSTITUTII, SERVICII, SP. COMERCIALE
- CONSTRUCTII : LOCUINTE
- CONSTRUCTII: SPATII DE CULT
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (TROTUARE, PLATFORME PIETONALE)
- LIMITA IMOBIL CU C.F. 75204 (contur etaj)
- LIMITA PARCELA PROPUA PENTRU EXTINDERE
- LIMITA SPATIU ADMINISTRATIV-BIROURI PROPOS (PARTER)
- LIMITA ZONA STUDIATA

PROPUNERE	SUBSOL	PARTER	ETAJ 1	TOTAL	BIROU PROIECTARE STRAJAN			Beneficiar:	Proiect :
	Aria utila = 56,29 mp Aria construita = 78,37 mp	Aria utila = 92,00 mp Aria construita = 126,35 mp	Aria utila = 105,33 mp Aria construita = 134,17 mp	Aria utila = 253,62 mp Aria construita = 338,89 mp	R.C. : J01 / 483 / 1991 NR. AUT. 7206			SC PRECIOSA TEAM S.R.L.	nr. 1376/17
Aria parcela propusa pentru extindere = 31 mp					SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Titlu proiect: EXTINDERE, REFATADIZARE SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN SPATIU COMERCIAL IN SPATIU ADMINISTRATIV-BIROURI	Faza:
					sef proiect :	Arh. Ioan Strajan			P.U.D.+D.T.A.C.
					proiectat :	Arh. Vlad Strajan			nr. pl.
					desenat :	Arh. Razvan Carstoi		Titlu plansa: P.U.D. REGLEMENTARI URBANISTICE	U02
							scara 1:150	Data : 08.2018	