

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

PROIECT NR. 51-18

FAZA PUD

**SCHIMB DE DESTINATIE DIN ABATOR
SANITAR IN SALA DE EVENIMENTE CU
ALIMENTATIE PUBLICA SI EXTINDERE
PE ORIZONTALA**

**BENEFICIAR
SC MATIAS GROUP SRL**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

OCTOMBRIE 2018

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 – SCHIMB DE DESTINATIE DIN ABATOR
SANITAR IN SALA DE EVENIMENTE CU ALIMENTATIE PUBLICA SI EXTINDERE
PE ORIZONTALA

- Amplasament

Judetul Alba, Alba Iulia, strada LIVEZII, nr 37.

- Beneficiar

SC MATIAS GROUP SRL

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

OCTOMBRIE 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune schimbarea destinatiei din abator sanitar in sala de evenimente si extindere pe orizontala pentru realizarea accesului. Sala de evenimente va include si alimentatie publica si terasa in aer liber. In partea de la strada a terenului se va amplasa un totem. Regimul de inaltime parter se pastreaza iar extinderea va avea de asemenea regim de inaltime parter.

Retragerea fata de limita strazii este de 6.00m. Retragerile fata de limitele laterale ale parcelei se pastreaza si sunt de 0.86 respectiv de 10.48m. Accesul auto si pietonal se face din strada perpendiculara pe strada Livezii. Nu este necesara modificarea profilului strazii. Parcajele sunt rezolvate in incinta.

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.

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Strada perpendiculara pe strada Livezii la sud
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea SC MATIAS GROUP SRL conform CF 70516 si are suprafata de 1556 mp.

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

- Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in zona mixta M3A.

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. **Evolutia zonei**

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren pentru functiuni mixte.

- 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 : M3A zona mixta

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul se afla in partea vestica 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 Livezii.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Pe teren este construit abatorul sanitar a carui destinatie se schimba in sala de evenimente.
- Relationari intre functiuni
Constructiile invecinate au functiuni industriale si de servicii
- 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 schimbarea destinatiei din abator sanitar in sala de evenimente si extindere pe orizontala pentru realizarea accesului. Sala de evenimente va include si alimentatie publica si terasa in aer liber. In partea de la strada a terenului se va amplasa un totem. Regimul de inaltime parter se pastreaza iar extinderea va avea de asemenea regim de inaltime parter.

Retragerea fata de limita strazii este de 6.00m. Retragerile fata de limitele laterale ale parcelei se pastreaza si sunt de 0.86 respectiv de 10.48m. Accesul auto si pietonal se face din strada perpendiculara pe strada Livezii. Nu este necesara modificarea profilului strazii. Parcajele sunt rezolvate in incinta.

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.

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

2. REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : Zona mixta M3A

Funciuni complementare admise : servicii specifice zonei mixte (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte funciuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: izolat si cuplat

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

POT max. admis = 75%, CUT max.admis = 2.00

POT existent = 51.64%, CUT existent = 0.52

POT = 54.29%, CUT = 0.54

Organizarea circulatiei : Nu este necesara modificarea profilului transversal al strazii. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.D. 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.D. 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 gazele 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, functiunea zonei este M3A – zona mixta

3.3. Valorificarea cadrului natural

Inaltimea maxima va fi 12.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 54.29%.

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

Se pastreaza profilul strazilor, nu este necesara modificarea parcelei pentru completarea profilului de strada.

Accesul se va realiza din drumul de acces existent.

- Organizarea circulatiei pietonale

Accesul se va realiza din strada existenta, 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

- Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 75,00%

C.U.T. maxim = 2.00

P.O.T. existent = 51.640%

C.U.T. existent = 0.52

P.O.T. = 54.29%

C.U.T. = 0.54

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Extinderea retelei existente.

- Canalizare

Canalizarea se va realiza in sistem individual.

- Alimentarea cu energie electrica

Extinderea retelei existente.

- Alimentarea cu gaze naturale

Nu este necesar.

- 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.
- 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 instituii 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 sali pentru evenimente.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

6. Raport de specialitate

SC MATIAS GROUP SRL prin MATIES COSMIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DE DESTINATIE DIN ABATOR SANITAR IN SALA DE EVENIMENTE CU ALIMENTATIE PUBLICA SI EXTINDERE PE ORIZONTALA, ALBA IULIA, STRADA LIVEZII, NR. 37.**

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune schimbarea destinatiei din abator sanitar in sala de evenimente si extindere pe orizontala pentru realizarea accesului. Sala de evenimente va include si alimentatie publica si terasa in aer liber. In partea de la strada a terenului se va amplasa un totem. Regimul de inaltime parter se pastreaza, iar extinderea va avea de asemenea regim de inaltime parter.

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: curti constructii – 1556 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUZ aprobat, UTR = MA3 zona mixta.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Livezii.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la constructiile invecinate; propunere: min 6.04 m fata de strada.

Retragerile fata de proprietatile vecine – se pastreaza situatia existenta.

Regim de inaltime reglementat = P+3

Regim de inaltime propus = P

POT reglementat = 70%; CUT reglementat = 2

POT existent = 51.64%; CUT existent = 0.52

POT propus = 54.29%; CUT propus = 0.54

Descrierea solutiei Se propune schimbarea de destinatie a unei constructii, care va avea:

1. dimensiuni maxime – 30.69 x 35.63 m; (+ 5.75 x 12.42 m pentru realizare acces)

2. regim de inaltime propus: P;

3. prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din strada Livezii; se vor amenaja 11 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: 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 dupa completare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia suplimentarii locurilor de parcare si completarea documentatiei cu specificatiile necesare privind golurile propuse pe fatada Vest a constructiei pana la aprobare.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

Raportul informării și consultării publicului

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informați prin notificări despre intenția elaborării PUD – SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN ABATOR SANITAR ÎN SALĂ DE EVENIMENTE CU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ, STRADA LIVEZII NR 37.

- A fost montat un panou MODEL TIP A+B, afișat în vederea informării populației în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUD.
- Detaliile tehnice despre Planul Urbanistic de Detaliu au fost comunicate în scris proprietarilor interesați și toate amănunțele realizării proiectului au fost discutate în cadrul întâlnirilor de lucru cu aceștia.
- Proprietarul SC MECATRONICS SRL a răspuns prin declarație la notificarea făcută de beneficiar, neavând nici o obiecție cu privire la implementarea propunerilor din planul urbanistic de detaliu. Vecinul OARGA NELUTU nu a putut fi găsit. La acest raport sunt atașate poze cu panoul prin care s-a făcut informarea.

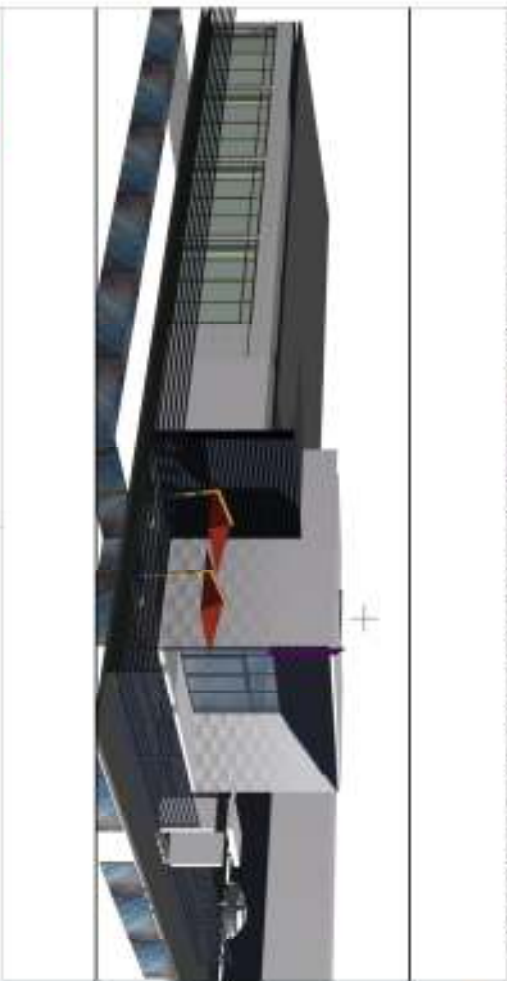
În concluzie pe parcursul procesului de consultare și informare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic.

Alba Iulia
01.10.2018

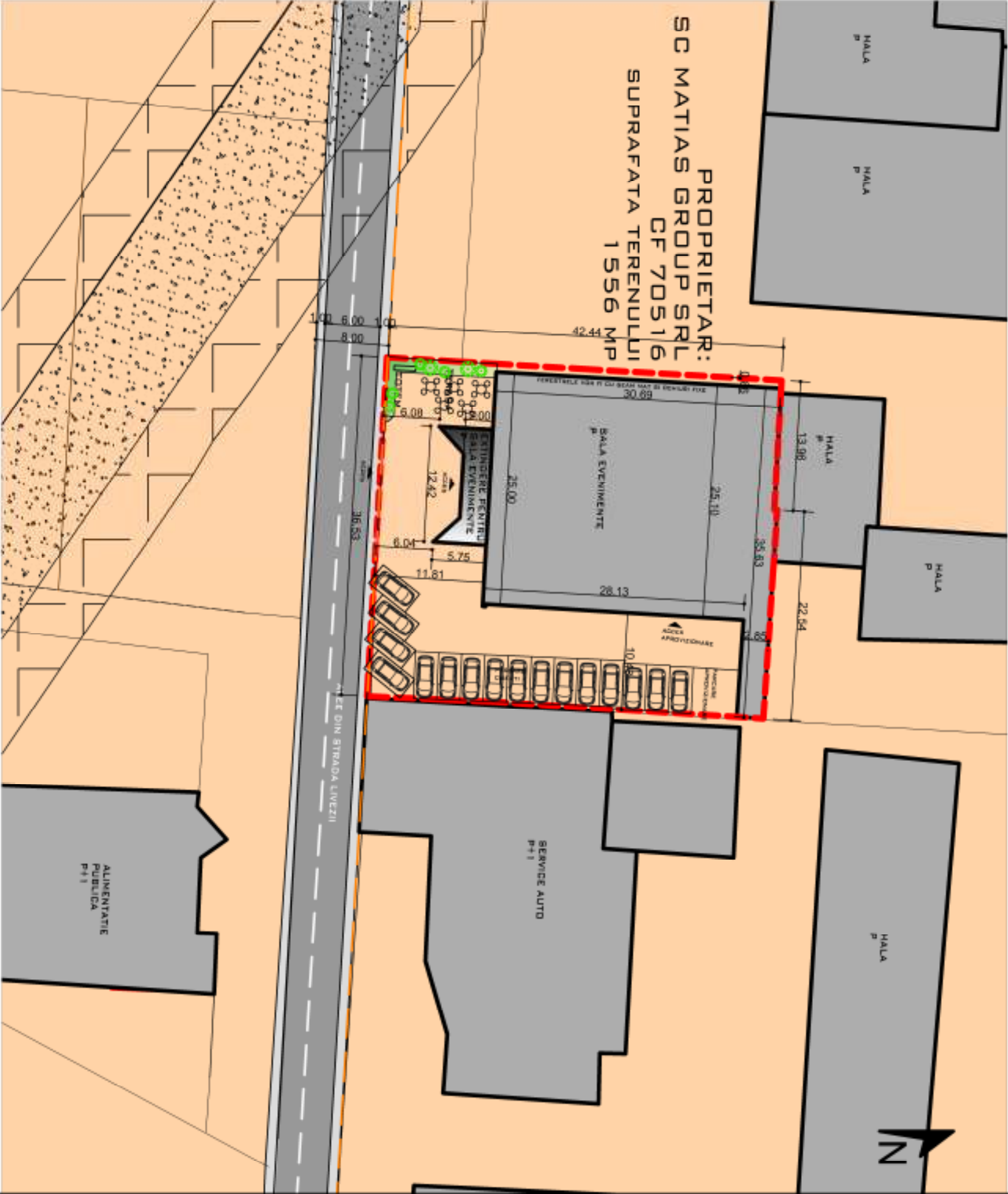
Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



PUD - SCHIMB DE DESTINATIE DIN ABATOR SANITAR IN SALA DE EVENIMENTE CU
ALIMENTATIE PUBLICA SI EXTINDERE PE ORIZONTALA



LIMITA DE PROPRIETATE ALINIAMENT LA STRADA DRUMURI TROTUARE ZONA MIXTA MA3 CONSTRUCTII EXISTENTE CONSTRUCTII PROPUSE CONTINUARE BULEVARD PROPUIS PRIN PUG ZONA DE PROTECTIE CONTINUARE BULEVARD PROPUIS PRIN PUG	P.O.T MAXIM = 70%, C.U.T. MAXIM = 2.00 P.O.T EXISTENT = 51.64%, C.U.T. EXISTENT = 0.52 P.O.T = 54.29%, C.U.T. = 0.54
--	---



REGIM MAXIM DE INALTIME PARTER		SUPRAFAȚA EXTINDERE 41.22 MP	
FUNCTIUNEA PROPUȘA -		LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII	
COMERCIALE, BIROURI, SERVICII			
LAURA IDANA BAURDA		SC MATIAS GROUP SRL	
BIROU INDIVIDUAL		PUD - SCHIMB DE DESTINATIE DIN ABATOR SANITAR IN	
DE ARHITECTURA		SALA DE ALIMENTATIE PUBLICA SI	
		EXTINDERE PE ORIZONTALA	
DEN. PLANSA:		REGLEMENTARI URBANISTICE	
OCTOMBRIE		SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA	
2018		PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA	
C.I.F. 24338654		DESENAT: LAURA IDANA BAURDA	
SC 1/500		NR. PR. 51 -1B P.U.D.	
		NR. PLANSA AD3	