

SC Birou Proiectare Enache SRL - Alba Iulia, str. G. Enescu 6, CIF 37460857, RC J1/444/2017, Tel. 0723 434 404

PROIECT NR. 024-18
FAZA P.U.D.

**SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU
COMERCIAL CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES,
Municipiul Alba Iulia,
str. Closca 6, bl. ABCDEF, sc. B, parter, apt. 16**

BENEFICIAR:
Stoica Victoria Liana

PROIECTANT:
SC Birou Proiectare Enache SRL
Alba Iulia
arh. Lucian Enache

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE:

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. MEMORIU JUSTIFICATIV
4. REGLEMENTARI
5. ACT DE PROPRIETATE – COPIE
6. CERTIFICAT DE URBANISM – COPIE

PIESE DESENATE

- A01 - SITUATIA EXISTENTA, INCADRARE IN LOCALITATE
- A02 - REGLEMENTARI URBANISTICE
- A03 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A04 - REGLEMENTARI EDILITARE
- A05 - FOTO

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea proiectului:
SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES
- Amplasament:
Municipiul Alba Iulia, str. Closca 6, bl. ABCDEF, sc. B, parter, apt. 16, Jud. Alba
- Initiator (beneficiar):
Stoica Victoria Liana
- Elaborator (proiectant):
SC Birou Proiectare Enache SRL, Alba Iulia
- Nr. proiect / data elaborarii:
024-18 / August, 2018

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Pe terenul mai sus mentionat exista un apartament cu trei camere la parterul unui bloc de locuinte colective S+P+4E iar terenul pe care se doreste a fii concesionat e liber de orice constructie. Se doreste schimbul de destinatie din apartament in spatiu comercial, extinderea acestuia cu o constructie S+P si crearea unor accese.

Terenul pe care se doreste a se construi se afla in proprietatea Stoica Victoria Liana si se afla in intravilan Municipiul Alba Iulia.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Acest studiu completeaza actiunea de restructurare urbana a terenurilor din Municipiul Alba Iulia si se inscrie in politica de refunctionalizare a zonei.

Se vor studia accese, circulatii in incinta, suprafete minime admisibile pe lot, aliniamente, etc. PUD va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Municipiul Alba Iulia, str. Closca 6, bl. ABCDEF, sc. B, parter, apt. 16, Jud. Alba, intravilan.

Conform datelor preluate din PUG, si CU, suprafata de teren intravilan 43.30 mp conf. CF. si 43.30 mp din masuratori are:

UTR = MA2 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, inaltime maxima S+P+4-5E.

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilan localitate.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren intravilan (43.30 mp) are situare in zona centru a localitatii cu acces din str. Closca nr. 6, bl. ABCDEF, sc. B, parter, apt. 16.

Terenul este situat in intravilan Municipiul Alba Iulia, avand ca proprietar pe:
Stoica Victoria Liana.

CF-uri nr. 70960-C1-U18, Cad. 8104/1, Topo. 2951/1/1/XVI/1 cu suprafete de 70mp.
Are categoria de folosinta apartament.
Suprafata totala = 70 mp

Retele existente in zona :

- Alimentarea cu apa
Retea de apa: da, in cladire
- Canalizare
Retea de canalizare: da, in cladire
- Alimentarea cu energie electrica
Retea de alimentare cu energie electrica : da, in cladire
- Alimentarea cu gaze naturale
Retea de gaze naturale : da, in cladire

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

Municipiul Alba Iulia, intravilan.

Accesul :

Este din str. Closca.

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

Are ambele fronturi constituite din cladiri cu regin max. S+P (extinderi), P+4E (locuinte colective), predominant rezidential (locuinte colective, servicii si comert de mica amploare), cu structuri de zidarie, acoperite cu sarpante cu invelitori de tigla sau tabla ondulata.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Pe terenul studiat exista un apartament cu trei camere la parterul unui bloc de locuinte colective S+P+4E iar terenul pe care se doreste a fii concesionat e liber de orice constructie. Se doreste schimbul de destinatie din apartament in spatiu comercial, extinderea acestuia cu o constructie S+P si crearea unor accese. Sc existent (extindere) = 0.00 mp

Limitele terenului:

- est – spatiu comercial cu extindere
- sud – Str. Closca, accese
- vest – apartament, teren liber
- nord – parcare blocuri

suprafata conform CF = 70 mp, suprafata propusa spre concesiune = 37.60mp.

Suprafete de teren construite/libere:

Suprafata (extindere + accese) teren 43.30 mp, din care construita 0.00 mp. Sd existent = 0.00 mp.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

MA2 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, inaltime maxima S+P+4-5E.

Cladiri in stare relativ buna. Parcele forma dreptunghiulara/poligonala.

Aspect relativ compact.

Destinatia cladirilor:

In zona = predominant rezidential (locuinte colective, servicii si comert de mica amploare).

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice.

Parcela studiata:

Terenul pe care se doreste construirea, se afla in intravilan Municipiul Alba Iulia si apartine Stoica Victoria Liana, conform extrasului

CF nr. 70960-C1-U18, Cad. 8104/1, Topo. 2951/1/1/XVI/1, in suprafata totala de 70 mp.

Folosinta actuala a terenului: apartament

Caracteristici geotehnice:

Din punct de vedere geomorfologic, terenul se incadreaza in zona de terasa superioara bine individualizata pe malul raului Mures. Terenul destinat amplasarii constructiei este fara diferente mari de nivel, se prezinta stabil fara urme sau forme de degradare prin alunecare.

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

Accidente de teren:

Nu sau evidentiati in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente invecinate este de 5-10 m fata de TN, cu variatii legate de regimul pluviometric.

Parametrii seismici:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.08$, si $T_c = 0.7$ sec.

Analiza frontului construit:

Constructii cu regim de inaltime S+P (extinderi), P+4E (locuinte colective), stare relativ buna.

Echipare existenta:

In zona exista:

Retea de apa: da.

Retea de canalizare: da.

Retea de alimentare cu energie electrica : da.

Retea de gaze naturale : da.

4. REGLEMENTARI

Pe terenul studiat exista un apartament cu trei camere la parterul unui bloc de locuinte colective S+P+4E iar terenul pe care se doreste a fii concesionat e liber de orice constructie. Se doreste schimbul de destinatie din apartament in spatiu comercial, extinderea acestuia cu o constructie S+P si crearea unor accese.

Accesul in incinta se va face din str. Closca. Latimea profilului strazii in zona de acces este de 10.60 m.

Se propune o constructie cu regim de inaltime S+P, la 0.00m fata de limita laterala stanga, 0.00m fata de limita laterala dreapta, 4.30m fata de limita din fata (str. Closca). Se pastreaza reglementarile din PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014 aprobat.

Existent:

- teren apartament

70.00 mp

- cladiri existente (extindere)

0.00 mp

Propus:

- cladiri mentinute (extindere)	0.00 mp
- cladiri propuse (extindere)	37.60 mp

- Capacitati propuse:

corpuri extindere	1
accese	3
S apartament / Sd extindere	70 / 75.2

- Aliniamentul minim ramane de 0m fata de limita laterala stanga, 0m fata de limita laterala dreapta, 4.3m de la strada si 0m fata de limita de proprietate spate. Se pastreaza reglementarile din PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014 aprobat. Aceste aliniamente pot fi depasite cu unele elemente arhitecturale ale cladirii (balcoane, bowindowi si alte elemente care nu participa la definirea frontului constructiei).

- Distanțe fata de constructiile existente, accesele (auto si pietonale), inclusiv cele pentru interventii, sint evidentierte in plansa de reglementari urbanistice.

- Accesul auto nu e posibil in cladire iar cel pietonal se face direct din trotuarul aferent strazii prin intermediul unor trepte. Se propun doua accese in spatiul de la parter si unul catre subsol (la fel ca toate celelalte constructii vecine).
Circulatiile pietonale leaga intre ele accesele pe trotuar si in cladire prin intermediul unor alei dalate/scari.
Circulatiile auto raman neschimbate si asigura accesul la zona de parcare si accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor.

Se propune o singura cladire lipita de apartamentul existent.

Distanțele fata de cladirile invecinate sint de 0m fata de extinderea similara din dreapta. In stanga nu exista exindere.

Terenul existent se prezinta stabil, fara diferente mari de nivel, iar lucrarile de sistematizare verticala vor fi de mica amploare. Se rezuma la racordul trotuarului cu constructia propusa. Apele pluviale se vor colecta in rigole catre str. Closca.

- Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructiile se vor armoniza si integra in zona.
- Functiunea de spatiu comercial nu este producatoare de noxe, zgomote sau elemente de poluare ecologica peste limitele admise.

- Bilant teritorial:

Existent:		
- teren apartament	70.00 mp	100.00 %
- cladiri existente (extindere)	0.00 mp	0.00 %
Propus:		
- cladiri mentinute	0.00 mp	0.00 %
- cladiri propuse (extindere)	37.60 mp	86.84 %
- alei auto	0.00 mp	0.00 %
- parcar (0)	0.00 mp	0.00 %
- alei pietonale	0.00 mp	0.00 %
- spatii verzi	-0.00 mp	-0.00 %
- accese in cladiri	5.70 mp	13.16 %
- alte amenajari	0.00 mp	0.00 %
- dezvoltare strada	0.00 mp	0.00 %

- Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului:

	POT	CUT
Existent	0.00 %	0.00
Propus in PUD	100.00 %	2.00
Maxim admis	100.00 %	6.00

- Asigurarea utilitatilor:
 Alimentarea cu apa este asigurata din reseaua de apa existenta in zona
 Evacuarea apelor uzate menajere se va face la reseaua de canalizare
 Alimentarea cu energie electrica este asigurata din reseaua existenta in zona
 Alimentarea cu gaze naturale este asigurata din reseaua existenta in zona
- Functiunea de spatiu comercial nu este producatoare de noxe, zgomote sau elemente de poluare ecologica peste limitele admise.
- Se vor amenaja si intretine spatiile verzi propuse.
- Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare :
 Cod Civil
 Reglementari sanitare privind insorirea si acustica vecinatatii

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare are functiunea de spatiu comercial.
- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Respecta prevederile Normelor Sanitare privind insorirea, si acustica.
- Nu constituie factor poluant.
- In urma avizarii favorabile a P.U.D. se va reglementa construirea si aliniamentul constructiilor de pe acest teren.
- Dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu va urma elaborarea documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Intocmit,
arh. Lucian Enache

8. Raport de specialitate

STOICA VICTORIA LIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES, ALBA IULIA, STRADA CLOSCA, NR. 6, BL. 4ABCDEF, SC. B, ET. P, AP. 16.**

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU DE PROIECTARE ENACHE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune schimbul de destinatie din apartament in spatiu comercial si extinderea acestuia cu o constructie S+P pe domeniul public si realizarea unor accese.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice; domeniu public – pentru extinderea propusa.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: apartament – 70 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = MA2 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: extindere spatiu.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la aliniamentul extinderilor deja realizate.

Retragerile fata de proprietatile vecine – nu e cazul.

Regim de inaltime reglementat = S+P (pentru extindere); P (pentru apartament);

POT, CUT – nu e cazul.

Descrierea solutiei Se propune extinderea unui apartament, care va avea:

1. dimensiuni maxime – 9.40 x 4.00 m;

2. regim de inaltime propus: S+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 pietonal se face din trotuarul existent pe strada Closca.

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. Se mentioneaza faptul ca unul dintre vecini nu a putut fi gasit.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia rezolvarii situatiei juridice privind incadrarea in registrul zonelor verzi pana la autorizare.

Alba Iulia, 14.11.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

f. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUD va contacta personal toti vecinii directi al zonei studiate si le va prezenta Intentiile de initiere a acestui Plan Urbanistic de Detaliu precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, vor stabili o data inainte de avizare care se va comunica tuturor 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 dezbatare:

Intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

Vecin direct	Domiciliu/sediu vecin
Csaszar Atila	Alba Iulia, str. Closca 6, apt. 17
Gurzau Victoria	Alba Iulia, str. Closca 6, apt. 18
Cretiu Mircea	Alba Iulia, str. Closca 6, apt. 3, sc. A

5.8.2018 este data intalnirilor cu vecinii de mai sus care au calitatea de proprietar al imobilului aflat in imediata vecinatate a imobilului studiat in PUD.

2. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii acestui Plan Urbanistic de Detaliu.

3. Localizarea rezidentilor s-a facut la primarie.

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

- reprezentant initiatori proiect: 1 persoana
- vecini interesati: 3 persoane

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

In urma informarii si consultarii populatiei nu au fost exprimate probleme, observatii si rezerve. In Mai 2007 s-a semnat cate o declaratie notariala de catre doi vecini iar ultimul nu a raspuns scrisorii recomandate trimise in Septembrie 2018. privind acordul pt PUD.

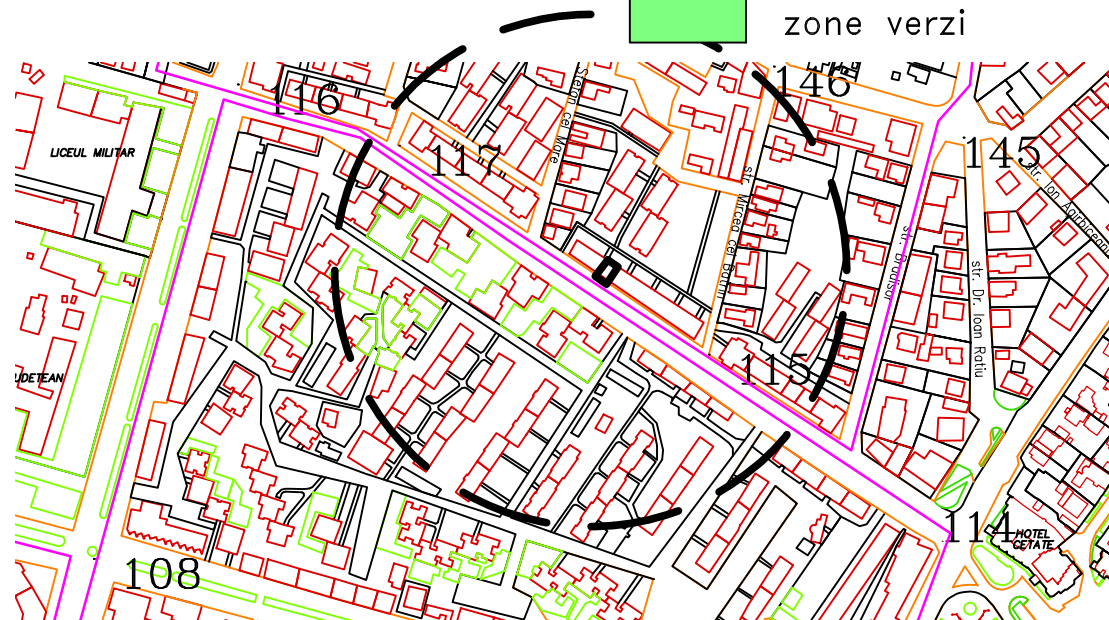
Data: 20.09.2018

Raport intocmit pe baza datelor si informatiilor furnizate de initiator.

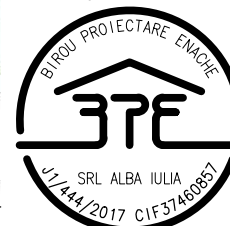
Initiator proiect

Proiectant

	extindere PUD aprobat (executat)
	constructii existente
	extindere propusa
	circulatii auto
	circulatii pietonale
	spatiu comercial
	scari acces
	platforme
	zone verzi



EXISTENT



Beneficiar	STOICA VICTORIA LIANA		pr. num.
Den. lucrare	PUD – SCHIMB DEST. DIN APT. IN SP. COMERCIAL CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCES – str. Closca 6, bl. ABCDEF, apt. 16		024-18
Den. plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE		
August 2018 1:500	Sef proiect Proiectat Desenat	arh. LUCIAN ENACHE arh. LUCIAN ENACHE arh. LUCIAN ENACHE	A02 nr. plansa

pr. numo

E 024-18

A02
nr. plans