

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PROIECT NR. 36/2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN CABINET
MEDICAL CU MODERNIZARE; CONSTRUIRE LOCUINTA,
ANEXA SI IMPREJMUIRE LA STRADA
ALBA IULIA, Str. Blv. Horea, Nr.22, jud. ALBA**

BENEFICIARI: SIRBU LUCIAN GEORGE

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE

Data: APRILIE 2019

Exemplar nr. **1**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 500
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:500
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:500
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR :500

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect:

**SCHIMB DESTINATIE DIN LOCUINTA IN CABINET MEDICAL CU MODERNIZARE;
CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**

- Adresa obiectiv:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. BLV. HOREA, Nr.22, Jud. ALBA

- Proiect numar: **36/2019**

- Beneficiar: **SIRBU LUCIAN -GEORGE**

- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**

- Data elaborarii: **APRILIE 2019**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

Schimb de destinatie din locuinta in cabinet medical cu modernizare; construire locuinta, a doua cladire pe parcela, anexa si imprejmuire la strada. Cladirea existenta are regim de inaltime Sp+P, anexa va avea regim de inaltime = P, respectiv locuinta P+M. Se vor studii platforme in incinta, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate.

Terenul pe care se afla constructia studiata se afla in proprietatea lui Sirb Lucian-George conf. C.F. 81340, nr. cad.81340, S = 842 mp si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Blv. Horea, Nr. 22.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Acest studiu analizeaza :

- posibilitatea aschimbării de destinatie a unei locuinte in cabinet medical
- construirea unei locuinte a doua cladire pe parcela, pe un teren situat in intravilanul localitatii Alba Iulia
- imprejmuirea acestui la strada
- construirea unei anexe,
- amenajarea terenului din incinta cu circulatii pietonale, auto, parcuri etc.

Vine in intampinarea politicii Primariei municipiul Alba Iulia, de incurajare a activitatilor particulare si preponderent a serviciilor cu specific medical, cu efecte benefice asupra dezvoltarii localitatii. Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcuri, aliniamente laterale, etc.

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, blv. Horea Nr. 22.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 842 mp se afla in intravilanul in **UTR – M3 zona mixta situata in arie protejata.**

Utilizari admise cu conditionari in baza unui PUD care sa detalieze reglementarile:

- Servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, comert nealimentar, servicii profesionale, cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), etc.

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata de teren (842 mp) are situare in zona centrala a mun. Alba Iulia cu acces din blv. Horea.

Terenul studiat are categoria de folosinta : casa, curtii constructii

Retele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare
- Telefonie

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, BLV. Horea, Nr. 22, Jud. ALBA

Accesul:

Este din Blv. Horea.

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

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul studiat nu este liber de constructii (locuinta existenta Sp+P, Sc = 95 mp) si are o forma neregulata;

- limita proprietate SE – proprietate privata **BUCUREL PAVEL**
- limita proprietate NE – proprietate private **STAICU DORU**
- limita proprietate NV – proprietate privata **TORLEA DORIN**
- limita proprietate SE – **BLV. HOREA**

Suprafete de teren construite/libere:

Suprafata libera = 729 mp, (locuinta existenta Sp+P, Sc = 95 mp).

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona de locuinte individuale

Aspect relativ structurat.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte si servicii.

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor juridice.

Parcela studziata:

Terenul apartine lui SARBU LUCIAN-GEORGE, C.F. 81340, nr. cad. 81340, S = 924 mp

Caracteristici geotehnice:

D.p.d.v. geomorfologic zona perimetrului se afla pe zona de terasa superioara a râului Mures, la circa 10-15 m deasupra terasei inferioare a Mureşului. Este în general plană fără denivelări importante, totuşi având o cadere uşoară vest-est cu o panta de 3-4 grade.

Amplasamentul prezintă o suprafaţă plană, fără denivelări importante, stabil şi rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,08;Tc=0.7sec.)

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

Accidente de teren:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

In zona adancimea panzei freatice evidentiata in forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 7 m.

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 locuinte individuale si constructii cu functiuni de servicii) asezate nestructurat.

Echipare existenta:

In zona exista:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare
- Telefonie

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propune schimbare destinatie din locuinta in cabinet medical cu modernizare si construire locuinta, anexa si imprejmuire la strada avand:

Cabinet Medical:

- a. dimensiuni maxime de 9.50m x 9.85 m,
- b. regim de inaltime: Sp+P

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

- c. structura alcatuita din fundatii izolate din beton, elevatii din beton simplu si beton armat, cadre din beton armat cu inchideri zidarie, invelitoare sarpanta.

Locuinta Noua Propusa:

- a. dimensiuni maxime de 8.90m x 13.90 m,
- b. regim de inaltime: P+M
- c. structura alcatuita din fundatii izolate din beton, elevatii din beton simplu si beton armat, cadre din beton armat cu inchideri zidarie, invelitoare sarpanta.

Anexa(garaj) :

- a. dimensiuni maxime de 6.85m x 7.50m,
- b. regim de inaltime: P

- ACCESE IN INCINTA:

Se propune accesul principal din Blv. Horea atat auto cat si pietonal

- SISTEMATIZARE:

VERTICALA:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal va fi considerata cota +0.80 fata de CTS-ul propus in zona de acces principal.
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea platformei partiale conf. Plansa reglementari 02.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa in Blv. Horea si pe zona verde.

CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

- Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto in cadrul careia se vor amenaja 4 parcare publice si 2 private.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

UTR – MP3 zona mixta situata in arie protejata.

Utilizari admise cu conditionari in baza unui PUD care sa detalieze reglementarile:

- Servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, comert nealimentar, servicii profesionale, cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), etc.

- REGIM ALINIERE

Constructia care va avea schimb de destinatie:

- fata de limita de proprietate catre SE (**Blv. Horea**) constructia este retrasa cu 5.95 m.
- fata de limita de proprietate catre NE (**Staicu Lucian**) constructia este retrasa cu 5.16 m.
- fata de limita de proprietate catre NV (**Tarlea Dorin**) constructia este retrasa cu 38.25 m.
- fata de limita de proprietate catre SV (**Bucurel Pavel**) constructia este retrasa cu 1.04 m.

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Locuinta noua propusa (a doua cladire)

- fata de limita de proprietate catre SE (**Blv. Horea**) constructia este retrasa 29.47 m.
- fata de limita de proprietate catre NE (**Staicu Lucian**) constructia este retrasa cu 1.00 m.
- fata de limita de proprietate catre NV (**Tarlea Dorin**) constructia este retrasa cu 10.90 m.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

- fata de limita de proprietate catre SV (**Bucurel Pavel**) constructia este retrasa cu 3.01m.
- Anexa (garaj)
- fata de limita de proprietate catre SE (**Blv. Horea**) constructia este retrasa 15.77 m.
 - fata de limita de proprietate catre NE (**Staicu Lucian**) constructia este retrasa cu 8.10 m.
 - fata de limita de proprietate catre NV (**Tarlea Dorin**) constructia este retrasa cu 31.00 m.
 - fata de limita de proprietate catre SV (**Bucurel Pavel**) constructia este retrasa cu 0.68m.

- REGIM INALTIME

La constructia propusa pt. Schimb de destinatie – regimul de inaltime este Sp+P

La noua locuinta propusa (a doua cladire) – regim de inaltime este P+M

La anexa propusa (garaj) – regim de inaltime P

- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Constructia va functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransament la reseaua existenta .

- INDICI URBANISTICI

POT existent = 11.28 %

CUT existent = 0.125

POT propus = 34.45 %, POT max. adm. = 40%;

CUT propus = 0.494 , CUT max. adm. = 1.2

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Constructia care se va executa pe parcela studiata va respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

- BILANT TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	842.00	100
1.1	Suprafata construita existent	95.00	11.28%
2	Suprafata schimb destinatie	100.82	11.97%
2.1	Suprafata construita propusa (locuinta + anexa)	300.72	35.71%
2.2	Suprafata construita total	401.54	47.68%
3	Suprafata desfasurata existenta	107.59	-
3.1	Suprafata desfasurata propusa – schimb destinatie	113.41	-
3.2	Suprafata desfasurata propusa (locuinta + anexa)	300.72	-
3.3	Suprafata desfasurata propusa total	414.13	-
4	Suprafata alei si parcare in incinta	270.20	32.09%

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

5	Suprafata spatii verzi	170.26	20.23%
6	P.O.T. existent	-----	11.28%
7	C.U.T. existent	-----	0.125
8	P.O.T. propus	-----	47.68
9	C.U.T. propus	-----	0.492
11	P.O.T. max. adm.	-----	50.00%
11	C.U.T. max. adm.	-----	1.2

5. CONCLUZII

- **Obiectivul propus spre realizare este**

- 1. un schimb de destinatie din locuinta in clinica medicala**
- 2. realizarea unei a doua cladiri in front doi cu functiune locuinta**
- 3. construire anexe – copertina auto**
- 4. realizare imprejmuire, accese, platfore in incinta**

- Constructia va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii izolate din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, cadre din beton armat cu inchideri zidarie, invelitoare terasa necirculabila.

Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta

- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA

5. Raport de specialitate

SARBU LUCIAN GEORGE solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DESTINATIE DIN LOCUINTA IN CABINET MEDICAL CU MODERNIZARE, CONSTRUIRE LOCUINTA, ANEXA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, ALBA IULIA, B-DUL HOREA, NR. 22**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune posibilitatea schimbarii de destinatie a unei locuinte in cabinet medical, construirea unei a doua cladire pe parcela, imprejmuirea la strada si construirea unei anexe.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
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 = 842mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = MP3 – zona mixta situata in aria protejata.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la b-dul Horea.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 5.93m fata de b-dul Horea.

Retragerile fata de proprietatile vecine – la 0.86m fata de limita nord, la 3.01m fata de limita sud, la 10.90m fata de limita posterioara, conf. Regulament de urbanism, cod civil, pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P+M

POT reglementat = 40%; CUT reglementat = 1.2

Descrierea solutiei Se propune construirea unei a doua cladire pe parcela, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 13.90 x 8.90m;
2. regim de inaltime propus: P+M

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 b-dul Horea; Parcarile se vor amenaja 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.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.04.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, cu conditia asigurarii numarului minim de locuri de parcare in incinta interioara fara acces direct din strada.*

Alba Iulia, 12.04.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

În conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011, documentația PUD „SCHIMB DESTINATIE DIN LOCUINTA ÎN CABINET MEDICAL CU MODERNIZARE; CONSTRUIRE LOCUINTA – A DOUA PE LOT, ANEXA ȘI ÎMPREJMUIRE LA STRADA” în Alba Iulia, Blv. Horea, nr. 22, initiator SARBU LUCIAN-GEORGE a parcurs următoarele etape:

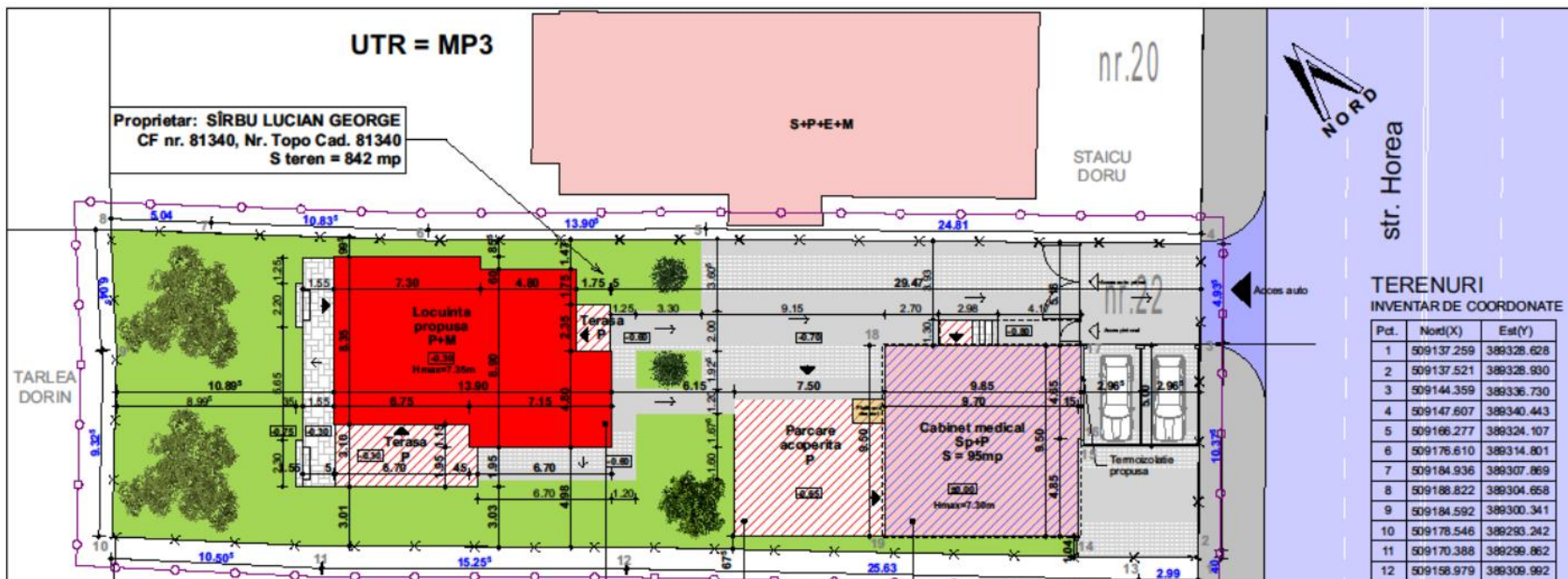
- s-a informat publicul pe baza notificărilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUD-ul în perioada 20.03.2019– 24.03.2019. S-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

- s-au obținut declarațiile, în urma notificării, a tuturor vecinilor, în perioada 25.03.2019– 03.04.2019 respectiv Staicu Doru, Tarlea Dorin și Bucurel Paul.

- s-au montat panourile tip A și B privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în municipiul Alba Iulia în perioada 20.03.2019– 04.04.2019.

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





LEGENDA

- zona verde
- schimb de destinatie in cabinet medical
- constructii existente
- constructie propusa
- terase acoperite
- terase deschise
- alei auto si pietonale
- str. Horea
- trotuar
- limita proprietate
- imprejmuire propusa
- limita lot studiat

Categoria de importanta = D - redusa
Gradul de rezistenta la foc = II
Regim de inaltime = P, P+M

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM
1	Total suprafata studiata din care:	842.
1.1	Suprafata construita existent	95.0
2	Suprafata schimb destinatie	100.
2.1	Suprafata construita propusa (locuinta + anexa)	300.
2.2	Suprafata construita totala	401.
3	Suprafata desfasurata existenta	107.
3.1	Suprafata desfasurata propusa - schimb destinatie	113.
3.2	Suprafata desfasurata propusa (locuinta + anexa)	300.
3.3	Suprafata desfasurata propusa totala	414.
4	Suprafata alei si parcuri in incinta	270.
5	Suprafata spatii verzi	170.
6	P.O.T. existent	---
7	C.U.T. existent	---
8	P.O.T. propus	---
9	C.U.T. propus	---
11	P.O.T. max. adm.	---
	C.U.T. max. adm.	---



SC ARHPROJECT ONE SRL

Str. Republicii nr. 10, Bl. Alina Iulia, jud. Alba
CUI 0772961, NITRIT 0242017, Tel 0722091300

Sef proiect: ing. MIRCEA ILIAN
Proiectant: ing. MIRCEA ILIAN
Desenat: ing. drag. POPA CRINA

Denumirea proiectului:
SCHIMB DESTINATIE DIN LOCUINTA IN CABINET MEDICAL
CU MODERNIZARE, CONSTRUCTIE LOCUINTA, ANEXA SI
IMPREJMUIRE LA STRADA

Beneficiar: SÎRBU LUCIAN GEORGE

Denumirea planșei:
PREZENTARE VOLUMETRICĂ

Scara:
1:200

Planșă:
ARH 01

Nr. pct.:
30/2019

Faza:
P103

Nr. pî:
A5