

PLAN URBANISTIC DE DETALIU **(Memoriu Tehnic)**

PROIECT: EXTINDERE PE VERTICALA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN ATELIER CONFECTII IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

ADRESA: Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989, nr. 2, Alba Iulia,
jud. Alba

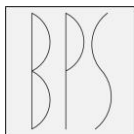
BENEFICIAR: S.C. APULUM RESIDENCE ESTATE S.R.L.

NUMAR PROIECT 1389 / 2019

PROIECTANT BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura:	arh. Ioan STRAJAN
	arh. Vlad STRAJAN
	arh. Felicia TOTOIAN
	arh. Razvan CARSTOI
	arh. Georgiana CHIVOIU
	arh. Mihai JOLDES
Structura:	ing. Dan BOTIZA
Instalatii:	ing. Bogdan MONDOC
	ing. Daniela ACHIM
Project Manager :	ing. Silviu STRAJAN

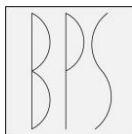
**BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE****PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE	SC 1:500	PUD.01
2. INCADRARE PUG	SC. 1: 200	PUD.02
3. SITUATIA EXISTENTA	SC. 1: 200	PUD.03
4. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 200	PUD.04
5. MOBILARE URBANISTICA	SC. 1: 200	PUD.05
6. REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1: 200	PUD.06
7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1: 200	PUD.07
8. STUDIU INSORIRE	fara scara	PUD.08
9. SECTIUNE ACCES MIJLOACE DE INTERVENTIE	SC. 1:100	PUD.09
10. FOTOGRAFII SITUATIA EXISTENTA	fara scara	PUD.10-12
11. VOLUMETRIE PROPUA	fara scara	PUD.13-15
12. DISTANTA PARCAJE - FERESTRE CAMERE DE LOCUIT	SC. 1:100	PUD.16

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN



MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI: **EXTINDERE PE VERTICALA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN ATELIER CONFECTII IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER**

BENEFICIAR : S.C. APULUM RESIDENCE ESTATE S.R.L.

PROIECTANT : BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA

AMPLASAMENT : Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989, nr. 2, Alba Iulia, jud. Alba

DATA ELABORARII: MAI 2019

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 257 din 25.02.2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- EXTINDERE PE VERTICALA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN ATELIER CONFECTII IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

- Accesul se va face din Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989

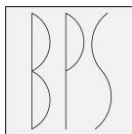
CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

2.1.1.Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus :

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

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



Imobilul de teren este inclus in UTR = MA3 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

Accesul se face din Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989.

Parcela este bine definita prin masuratori, si nu este in prezent imprejmuita.

Vecinatati :

NORD :

- PUIU ANDY-ALIN (locuinta individuala)

SUD :

- BIBOLAR GHEORGHE (locuinta individuala)

VEST :

- Domeniul Public Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989

EST :

- BIBOLAR GHEORGHE (locuinta individuala)

- ARMEAN MIRCEA si CIMPEAN ANA-MARIA (teren viran)

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. ca UTR = MA3 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

Terenul este orientat cu latura lunga perpendiculara pe Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989.

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta caracterul plat al terenului in suprafata de 600 mp.

2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform PUG si RLU aferent, amplasamentul se afla in UTR = MA3 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

L3 P – Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 niveluri situate in arii protejate in regim de construire inşiruit de tip ardelenesc, inşiruit, cuplat si izolat.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;

- amenajari pietonale - pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respecta normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcani laterali si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate doua sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcani ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate;
- cladirile cu functiuni de interes general si locuintele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanilor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;

- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(conform PUD in zona protejata) cu urmatoarele recomandari:

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este de P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltării areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- în zona mixtă, pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerență pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

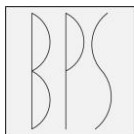
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilatoarelor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe străzile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafața grădinilor de față ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantatii înalte;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate;
- în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;



- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- in afara zonei protejate - POT maxim = 70%
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu au fost documentatii in zona care sa includa suprafata de teren studiata.

CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :**

Accesul la teren se face din Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989 printr-o alee de acces de min 3.85 m latime. Pentru accesul mijloacelor de interventie este asigurat gabaritul de trecere de 3.85 x 4.40 m.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :

Terenul studiat este in suprafata de 600 mp si are ca vecinatati :

NORD :

- PUIU ANDY-ALIN (locuinta individuala)

SUD :

- BIBOLAR GHEORGHE (locuinta individuala)

VEST :

- Domeniul Public Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989

EST :

- BIBOLAR GHEORGHE (locuinta individuala)
- ARMEAN MIRCEA si CIMPEAN ANA-MARIA (teren viran)

3.3. suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Suprafata teren = 600 mp

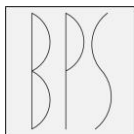
Suprafata construita existent= 254 mp

Suprafata desfasurata existent= 758 mp

POT existent 42.33 %

CUT existent 1.26

Teren liber = 346 = 57.66 %



3.4. caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (institutii, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel putin 30% din ADC).

3.5 - destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

UTILIZARI ADMISE:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partii obisnuit si locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatunind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

3.6 - tipul de proprietate asupra terenurilor , cu precizarea suprafetelor ocupate

Situatia juridica : terenuri apartinand SC APULUM RESIDENCE ESTATE SRL, proprietate privata

Extras CF : 100967

NR TOPO : 100967

S masurata: 600 mp

S din Extras CF : 600 mp

3.7 - concluziile studiului geotehnic

Avand in vedere stratificatia generala a terenului si proprietatile fizicomecanice ale strator; tinand seama de regimul de inaltime al constructiei (de celelalte date puse la dispozitie de proiectantul general) de prevederile Normativ NP 112-2014 recomandam urmatoarele:

CONDITII DE FUNDARE:

Terenul cercetat este stabil, riscul geotehnic al constructiei este redus. Fundarea obiectivului a fost executata in strat bun de fundare cu incastrare suficienta in acesta.

Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din argile prafoase plastic vartoase este de $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$.

3.8 - accidente de teren

Nu este cazul.

3.9.- adincimea apei subterane

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza captiva in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, poate fi interceptata la adancimi de 6,50-7,00m avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

in zona de versant apa subteranfi cantonatfi la contactul depozitelu deluviale cu fundamentul de suprafata tertiar alimentata din apele de infiltratii poate fi interceptata la adancimi variabile in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar cu debite nesatisfacatoare.

3.10-parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7 \text{ sec}$

3.11-analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Fondul construit existent cuprinde cladiri avand regim de inaltime P, P+M, P+1.

Structura acestora este din zidarie portanta / zidarie + beton, prezentandu-se intr-o stare generala buna.

3.12-echiparea existenta .

Amplasamentul permite racordarea constructiei la retelele stradale existente: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonizare.

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program :

Se propune: EXTINDERE PE VERTICALA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN ATELIER CONFECTII IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va face din Str. Bulevardul REVOLUTIEI 1989 prin intermediul unei alei de acces de min 3.85 m.

Regimul de inaltime propus este D+P+3.

Amprenta la sol a parterului propusa este de 258 mp.

Suprafata construita desfasurata este de 1032 mp.

Spatiu comercial la parter in suprafata de 193 mp.

POT propus = 43%

CUT propus = 1.72

In incinta se propun de asemenea:

- 10 locuri de parcare;

- punct gospodaresc subteran pentru colectarea selectiva a deseurilor pe 4 culori (plastic, sticla, metal, hartie);
- loc de joaca pentru copii.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Constructia propusa va extinde pe verticala constructia existenta si va realiza schimbul de destinatie din atelier confectii in imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

POT propus = $S_{\text{parter}} \text{ cu proiectia etajelor superioare} \cdot 100 / S_{\text{teren}} = 43\%$

CUT propus = $S_{\text{Desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 1.72$

4.3 - Capacitatea , suprafata desfasurata

$S_{\text{totala teren}} = 600 \text{ mp}$

$S_{\text{construita la sol}} = 258 \text{ mp}$

$S_{\text{Desfasurata}} = 1032 \text{ mp}$

Imobil locuinte colective: 1

Apartamente: 8 apartamente + 4 apartamente in regim hotelier.

Parcage: 10 locuri de parcare (8 locuri pentru apartamente, 1 loc pentru spatiul comercial de la parter, 1 loc apartamente in regim hotelier).

POT propus = $S_{\text{parter}} \text{ cu proiectia etajelor superioare} \cdot 100 / S_{\text{teren}} = 43\%$

CUT propus = $S_{\text{Desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 1.72$

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia noua respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU, respectiv configurarea cladirii existente se pastreaza.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Cladirea propusa avand regim de inaltime D+P+3 se incadreaza armonios in contextul existent.

4.6- principii de interventie asupra constructiilor existente :

Se adauga inca 2 nivele peste cladirea existenta.

Se propun masuri de consolidare a cladirii existente prin intermediul unei expertize tehnice.

4.7 - Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Atat accesul pietonal cat si cel auto se va face prin racordarea la strada Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989 va avea latimea de min 3.85 m.

Parcagele (10 locuri) se vor realiza in incinta proprietatii.

Cele 10 locuri de parcare sunt organizate in 2 grupuri a cat 5 locuri.

Primul lot este alcatuit din 5 locuri de parcare iar acestea sunt dispuse perpendicular pe strada Bulevardul REVOLUTIEI 1989. Accesul la acestea se va face direct din strada **obligatoriu cu spatele astfel incat iesirea ulterioara sa se faca obligatoriu cu fata.**

Cel de-al doilea pachet este alcatuit din 5 locuri de parcare. Acestea sunt dispuse paralel cu aleea de acces propusa in incinta (de min 3.85 m latime) si adiacent laturii de nord a parcelei studiate. Asadar parcarele autovehiculelor se va face in lung, insa **iesirea din incinta se va face obligatoriu cu fata.** In acest sens, in capatul aleii de acces (in zona estica a amplasamentului) a fost prevazut un spatiu de manevra de 6.04 x 6.55 m pentru intoarcerea autoturismelor.

4.8-principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural

Pe parcela studiată există elemente ale cadrului natural – copaci, arbori, arbuști, etc.

Prin proiect se propune înlăturarea vegetației existente și plantarea de arbori noi.

Prin proiect se propun apartamente de locuit spre vânzare, respectiv apartamente în regim hotelier. Se estimează un număr aproximativ de 40 de persoane. Suprafața totală de spațiu verde este de 103.97 mp. Rezultă astfel un indice de 2.59 mp spațiu verde / persoană.

4.9-condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiții impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10-soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Nu este cazul - activitate nepoluantă.

4.11- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12-soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi decorative pe parcelă – se vor folosi dale înierbate, arbuști ornamentali pereni, arbori.

După terminarea lucrărilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de santier la o zonă de depozitare autorizată și împrăștierea pe zonă verde a stratului de sol fertil decapat și pastrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului.

4.13-profiluri transversale caracteristice

- va avea asigurat accesul carosabil din str. Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989 printr-o cale de acces carosabil-auto cu lățime de min 3.85 m.

4.14-lucrări necesare de sistematizare verticală

- terenul se prezintă în mare parte ca o suprafață relativ plată nefiind necesare lucrări semnificative pentru nivelarea acestuia.

- pământul surplus rezultat din săpături va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

4.15-regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- aliniament: obiectivele se vor amplasa în perimetrul proprietății conform planșei A04 – Reglementări Urbanistice.

- înălțimea maximă a construcției propuse în punctul cel mai înalt: +15.40 m față de cota 0.00 m.

- înălțime la cornișă a construcției propuse este de +13.00 m față de cota 0.00 m.

- CTN = CTS = -1.80 m față de cota 0.00.

- aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară.

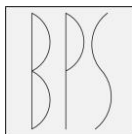
4.16- coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT realizat = 1.72

4.17-asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

Alimentarea cu energie electrică, apă, gaze naturale, telefonie, canalizarea se face prin bransarea la rețelele existente și apropiate în zonă.

Construcția propusă se va bransa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiela investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele.



Remediarea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

4.18-Bilant teritorial , in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

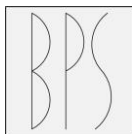
EXISTENT	suprafata	procent	PROPUS	suprafata	procent	TENDINTA in raport cu existent
PARCELA	600	100	PARCELA	600	100	-
Cladirea existenta	254	42.33333333	Imobil propus	258	43	-
Zona verde	346	57.66666667	Zona verde (gazon)	49.94	8.323333333	↘
Zona verde aferenta parcare	0	0	Zona verde aferenta parcare	54.03	9.005	↗
Zona verde TOTAL	346	57.66666667	Zona verde TOTAL	103.97	17.32833333	↘
Zona minerala aferenta parcare	0	0	Zona minerala aferenta parcare	54.03	9.005	↗
Circulatii auto si peitonale	0	0	Circulatii auto si pietonale	161	26.83333333	↗
Punct gospodaresc	0	0	Punct gospodaresc	9	1.5	↗
Loc de joaca pentru copii	0	0	Loc de joaca pentru copii	14	2.333333333	↗

SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA CONSTRUITA	254
POT	42.33333333
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	758
CUT	1.263333333

SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA CONSTRUITA	258
POT	43
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	1032
CUT	1.72



Cap. 5.CONCLUZII

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

REGIMUL DE CONSTRUIRE -conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu ,a cerintelor din certificatul de urbanism ,cu respectarea conditiilor din avize .

AUTORIZAREA executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN

3. Raport de specialitate

SC APULUM RESIDENCE ESTATE SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – EXTINDERE PE VERTICALA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN ATELIER CONFECTII IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, ALBA IULIA, BD. REVOLUTIEI 1989, NR. 2

Documentatia a fost intocmita de: BIROU PROIECTARE STRAJAN

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea pe verticala si schimbul de destinatie din atelier in imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: proprietate privata a persoanelor juridice.
Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: atelier confectii cu Sc=254mp si curti constructii cu St=600mp
Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = MA3 – zona mixta cu functiuni complementare.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada: la bd. Revolutiei 1989

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada: 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 propus: D+P+3

POT propus = 43%

CUT propus = 1.72

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal si auto se va realiza din bd. Revolutiei 1989, Se vor amenaja un numar de 10 parcati care vor deservi cele 8 apartamente, spatiul comercial si apartamentele in regim hotelier.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor 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 14.05.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 21.05.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

Raportul Informarii si consultarii Publicului

Obiect : EXTINDERE PE VERTICALA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN ATELIER CONFECTII IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

FAZA: PUD

Alba Iulia Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989, nr. 2, Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant : SC Biroul de Proiectare Strajan SRL

Alba Iulia, Str. Ferdinand 68, Jud. Alba

Beneficiar : S.C. APULUM RESIDENCE ESTATE S.R.L.

Proiect nr. 1389 / 2019 / BPS / PUD

Avand in vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului in elaborarea / revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului, Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant al Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investitie mentionat a identificat grupul tinta pentru informare si consultare a populatiei.

Acosta a vizat proprietarii terenurilor imediat invecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.D.

Astfel au fost identificati:

NORD :

- PUIU ANDY-ALIN (locuinta individuala)

SUD :

- BIBOLAR GHEORGHE (locuinta individuala)

VEST :

- Domeniul Public Str.Bulevardul REVOLUTIEI 1989

EST :

- BIBOLAR GHEORGHE (locuinta individuala)

- ARMEAN MIRCEA si CIMPEAN ANA-MARIA (teren viran)

Pentru publicul interesat:

S-a amplasat la loc vizibil unde urmeaza sa se dezvolte P.U.D., un panou informativ ce contine toate datele planului urbanistic precum si termenul de consultare a populatiei.

Vecinii tangenti proprietatii S.C. APULUM RESIDENCE ESTATE S.R.L. au fost informati direct privind intentile de dezvoltare. Acestia si au exprimat acordul printr-o declaratie scrisa si parafata, avand termen de raspuns 5 zile de la data instintarii.

Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentatie completa P.U.D. in cadrul primariei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

In urma respectarii procedurilor legale de informare a publicului nu au existat obiectiuni adresate serviciului urbanism.

Ca atare Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant propunem Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia avizarea Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investitie : **EXTINDERE PE VERTICALA SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN ATELIER CONFECTII IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, FAZA PUD**

Arh. Ioan Strajan

