



PROIECT „ EXTINDERE SPATIU COMERCIAL “ ,

Alba Iulia, strada TUDOR VLADIMIRESCU nr. 1
Teren reglementat prin PUZ
Aprobat cu HCL 108/2008

NUMAR PROIECT : 52/2019

BENEFICIAR: S.C. UNIVERSAL UNIREA SRL

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: SC BIROU DE ARHITECTURA MARIUS ROSU SRL
ARH. MIOARA CIOROBATCA

-CERTIFICAT URBANISM 389/19.03 2019 ANEXAT

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE
ANEXE
CERTIFICAT DE URBANISM
ACTE DE PROPRIETATE
RAPORT CONSULTAREA POPULATIEI
ANUNT, NOTIFICARI, DECLARATII

PIESE DESENATE

. PLAN INCADRARE IN PUZ SI IN ZONA	A.1 -SC.1: 1000
. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	A.2 - SC.1: 500
.PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE	A.3 -SC.1: 500
. PLAN DE SITUATIE -REGIM JURIDIC	A.4 -SC.1: 500
. DESFASURARI –FATADE	A.5 -SC.1: 500
. VOLUMETRII	A.6 -

Intocmit
arh.Mioara Ciorobatca



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.DENUMIREA OBIECTIVULUI: **EXTINDERE SPATIU COMERCIAL**

Alba Iulia, strada TUDOR VLADIMIRESCU nr. 1

2. BENEFICIAR

S.C. UNIREA UNIVERSAL SRL

3. PROIECTANT

BIROU DE ARHITECTURA MARIUS ROSU

4 AMPLASAMENT :

JUDETUL ALBA

ALBA IULIA strada TUDOR VLADIMIRESCU nr. 1

Teren reglementat prin PUZ -, „Zona urbana
de interes major in municipiul Alba Iulia”

aprobat cu HCL 402/2018

5.DATA ELABORARII:

MAI 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, temei de proiectare , a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului,a conditiilor din certificatul de urbanism nr 389/19.03 2019 emis de Primaria Municipiului Alba Iulia.

Prin tema SE SOLICITA

**EXTINDEREA UNUI SPATIU COMERCIAL EXISTENT SI STABILIREA
REGLEMENTARILOR URBANISTICE CE VOR STA LA BAZA REALIZARII
OBIECTIVULUI .**

Prin P.U.D, se va evidentia modul de anmplasare si conformare a extinderii cladirii existente si relatiile cu celelalte cladiri existente in zona precum respectarea prevederile RLU. aferent zonei.

Respectarea si pastrarea REGLEMENTARILOR PUZ aprobat:

functiunea zonei,
regim de inaltime
pastrarea tramei de circulatie ,
indicatorii urbanistici aprobati

În cadrul P.U.D. s-au elaborat următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a date cadastrale-cf proprietarilor actuali
- Elaborarea P.U.D., ca lucrare de proiectare de urbanism va detalia situatia juridica a terenului ce urmeaza a fi concesionat pt extinderea propusa si inchiriat pentru amplasarea schelei.

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate

2.1.1..situarea obiectivului in cadrul localitatii , cu prezentarea caracteristicilor zonei/

4. Parcela studiată este amplasată în intravilanului Municipiului Alba Iulia , la intersecția a 2 artere majore- strada Calea Motilor si bulevardul Tudor Vladimirescu - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

„Z.C.A.2 b zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa. Z.C.A.2b – cladiri cu regim maxim de inaltime P+12

Din punct de vedere urbanistic, zona este reglementata conform PUZ si RLU „ Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia”

aprobat cu HCL 402/2018

. Prevederi ale P.U.Z.

P.U.Z aprobat stabileste suprafata studiată in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia UTR-ZCA - **ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE**

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.-accesibilitatea la caile de comunicatie

cladirea existenta a re rezolvate accesele pietonale din strada T,Vladimirescu si Calea Motilor .dintr-o piateta amenajata cu spatii verzi,alei pietonale .pista de biciclete : accesul carosabil pentru aprovizionare se face printr-o curte, din strada Vasile Alecsandri.

Terenul aferent constructiei existente are forma si dimensiunile acesteia

3.2.-suprafata ocupata , limite si vecinatati

terenul (CONSTRUCTIA EXISTENTA SI CURTEA)are o suprafata de 2308,0 MP
terenul se invecineaza astfel ;

la est cu MAGAZINUL UNIREA – A o constructie P+1

la nord ,vest si sud teren amenajat Primaria Municipiului Alba Iulia

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

- *Terenul este ocupat in prezent cu o constructie cu parter si 3 nivele ,avand AC = 1927MP 80%*
- *Pe laturile nord,vest si sud,terenul este amenajat ca piateta cu alei pietonale,scuar,pista de biciclete,mobilier urban,parcaje in suprafata de cca 3000 mp.*

3.4.-caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Zona de studiu a fost edificata in anii 1980 si este mobilata cu locuinte collective, sedii birouri,servicii, comert (P+ 5-6 ETAJE in imediata apropiere .

Terenul este construit , nu se admit constructii noi ,dar prin regulament se permit interventii la constructiile cu potential de dezvoltare – , menite sa contribuie la conferirea acestei zone a statutul de zona centrala reprezentativa.

3.5 -destinatia cladirilor existente

Spatiu comercial

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

Situatia juridica terenuri apartinand persoanelor juridice

Proprietar **S.C. UNIVERSAL UNIREA SRL**

-CF 78161 Alba Iulia

CAD 8794

TOP 2203/1/1

SUPRAFATA TEREN SUB CONSTRUCTIE 1840+39+48= 1927,0 MP

-CF 96073 Alba Iulia

TOP 2203/3 SUPRAFATA TEREN CURTE 381,0 MP

TOTAL SUPRAFATA TEREN 2308,0 MP

3.7 -concluziile studiului geotehnic

Conditii bune de fundare – (constructie existenta care se extinde pe verticala si orizontala-conf expertiza tehnica)

3.10-parametrii seismici caracteristici zonei Conform NORMATIV P100 – 92 , zona seismica “ F “ , coeficient $K_s = 0,08$, $T_c = 0,7$

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

Zona de studiu se prezinta ca un tesut urban inchegat alcatuind o piateta cu fronturi constituite la est, nord si vest . La sud , frontul este in curs de constituire cu locuinte colective, sedii de birouri, comert, conform unor studii de urbanism ,

Constructii existent-e stare buna +

Regim de inaltime P+1+M + 4-5 nivele,

P+1+M + 7-8 nivele,

3.12-echiparea existenta .

Retea edilitara completa

-apa, curent electric, canalizare–gaze, naturale ,telecomunicatii

-accesul in zona este asigurat prin Calea Motilor si Bulevardul T.Vladimirescu

. Alimentarea cu apă

In zona de amplasare a obiectivului ,in limita de proprietate este realizata retea de alimentarea cu apa –strada Calea Motilor ‘ retea hidranti

Canalizare

Alimentarea cu energie electrică

Telefonie, CATV

Alimentarea cu căldură

În prezent, obiectivele existente in zona ,limitrofe amplasamentullui studiat au încălzire de la centrale termice proprii, pe gaze naturale.

Gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor menajere. se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor existente prin contract cu o regie de specialitate.

2.7. Probleme de mediu

Prin proiectare s vor prevedea toate masurile care sa asigure o functionare a noului obiectiv astfel incat sa nu existe impact negativ asupra mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

-Proprietarul imobilului doreste sa revitalizeze zona si sa realizeze un centru comercial modern ,prin supraetajarea constructiei existente si extinderea acesteia pe teren concesionat.

2.9. Disfunctionalitatile teren studiat

Se definesc urmatoarele disfunctionalitati extrase din analiza situatiei existente corelata cu tema de proiectare.

-teren proprietate S.C. UNIVERSAL UNIREA SRL este ocupat in intrgime de o constructie care are fatadele pe aliniamentul spatiului public ,
 - Volumetrie si starea constructiei necesita interventii pentru a transforma Intr-o prezenta reprezentativa zonei centrale .

4 .REGLEMENTARI

4.1 PROPUNERI

- DETALIEREA SPECIFICA PRIVIND AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Prezentul PUD detaliaza regimul de construire al unui chopping city prin extinderea constructiei existente.

4.2-regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor , procentul de ocupare a terenurilor extindeerea si anveloparea constructiei existente determina extinderea suprafetei de construire si in afara perimetrului existent a pacelei proprietarului. Se impune concesionarea unei suprafete de teren ,conform procedilorlegl in suprafata de 460 mp

Extinderea constructiei existente.

-pe verticala de la P+2-3-4 niveluri la P+3-4-5 niveluri

-pe orizontala constructia se extinde cu o travee de 5,0 m perimetral fatadelor sud si vest orientate spre intersectia strazilor Calea Motilor si T,Vladimirescu ,

- Forma parcelei, pe care se dezvoltă constructia si curtea se inscrie intr-un patrat cu laturile de 53 93 m, ; constructia se dezvoltă cu o volumetrie in forma de L cu parterul retras si cu un volum compact pentru etajele 1-2-3 , cu retrageri si terase la etajele 4 si 5

- **INALTIME**

PARTER ETAJ 1,2,3 ETAJE si 4,5 PARTIAL RETRASE

- Acoperire in terasa
- In final , se propune o inaltime maxima de 26,60m. P+5 niveluri , H MAXIM conform puz aprobat P+8

- Retrageri fata de vecinatati

0,00 m fata de aalinamentul la strada Calea Motilor

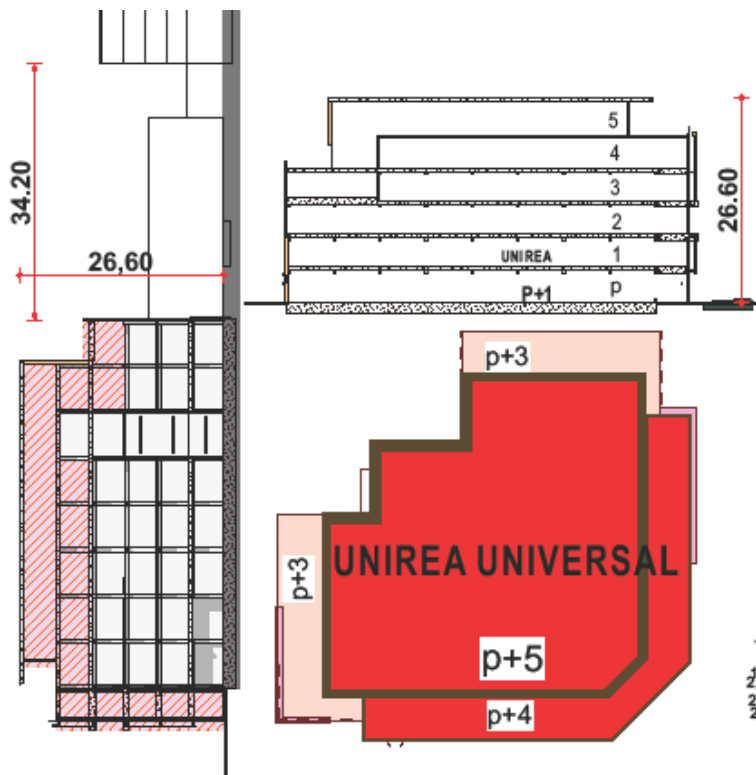
0,00 m fata de aalinamentul la

0,00- 24,17 fata de aalinamentul la strada V,Alecsandri

0,00 m fata de constructia existenta situata la nord – P+1

Constructiile cele mai apropiate care adapostesc locuinte colective sunt situate la la o distanta de :

- 34,20 m fata fa tada estica a constructiei (bloc bulevardul T,Vladimirescu)
- 27,26m fata de fatada nordica (bloc strada Calea Motilor)



- Se evidenziază prin planul de situație ca distanța față de locuințele învecinate permite însorirea optimă a acestora, distanța dintre clădiri fiind mai mare decât înălțimea maximă a construcției, însorirea minimă normată - minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă

Se realizează indicii de utilizare a terenului prevăzuți în PUZ

- P.O.T. Procent maxim de ocupare a terenului propus : 75%
- C.U.T. Coeficient maxim de utilizare a terenului propus: 10,5

Se asigură astfel respectarea reglementărilor PUZ -, „Zona urbană de interes major în municipiul Alba Iulia” aprobat cu HCL 402/2018 :

Funcțiunea

Distanțe de însorire

Accese pompieri

Prevederi Cod Civil,

Distanțe de intervenție indici maximi de utilizare și ocupare a terenului.

După terminarea lucrărilor de șantier terenul liber se va aduce la calitatea inițială prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului de viață al populației, conform avizului sanitar.

-profiluri transversale caracteristice

- nu se va interveni asupra prospectele străzilor existente și propuse în PUZ

Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.D și este determinat de existența unei

construcții pe terenul studiat. Circulațiile pietonale și pista de biciclete existente în zona vor fi pastrate, eventualele degradări de strazi și trotuare datorate executiei se vor remedia de către investitor.

- În interiorul parcelei nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, beneficiarul va face demersurile legale necesare pentru amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 250 metri. În zona există un parcaj public colectiv dar **prin PUZ se propune un parcaj supraterran în imediata vecinătate**. Nr. de locuri de parcare se vor dimensiona conform normativelor în vigoare, 1 loc de parcare pe 50 mp suprafață a de vânzare.

-lucrări necesare de sistematizare verticală

nu sunt impuse lucrări de sistematizare a terenului care să afecteze imediată vecinătate. Terenul prezentând o declivitate imperceptibilă și fiind racordat la vecinătăți și drumuri publice.

4.3-asigurarea utilitatilor (surse , rețele , racorduri)

- Alimentarea cu energie electrică , apă , gaze naturale, telefonie , canalizarea se face prin bransarea la rețelele existente și apropiate în zona sau prin cămin vidanjabil

Remediarea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate executiei se vor suporta de către investitor.

. Alimentarea cu apă potabilă

se realizează prin racordare la rețelele din zona

Canalizarea

- se realizează prin racordare la rețelele din zona
apele pluviale sunt dirijate la zona verde

. Alimentarea cu energie electrică

se face prin racordarea la rețelele din zonă

.Telefonie, CATV

- se racordează la rețeaua din zona

. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face în centrale termice proprii

Alimentarea cu gaze naturale

Construcțiile proiectate pe amplasament vor fi alimentate cu gaze naturale din rețeaua de distribuție gaz metan din zona

Gospodărie comună

Pentru evacuarea deșeurilor se va utiliza sistemul centralizat de colectare a gunoierului, prin contract cu regia specifică.

. Protecția mediului

Nu sunt necesare lucrări de consolidare a terenului, nici lucrări de sistematizare verticală având în vedere declivitatea imperceptibilă a zonei.

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat din prezentul PUd, prin natura funcțiunilor și amplasare.

4.4-bilant teritorial , în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Zonificarea funcțională a teritoriului cuprins în P.U.D. va cuprinde unitățile funcționale cuprinse în P.U.Z. aprobat

Bilant suprafete reglementari	UTR- Z.C.A.2b –
SUPRAFATA TOTALA TEREN	2761,0
• SUPRAFATA SC UNIREA UNIVERSAL	2308 MP(1927+453)
• SUPRAFATA DE CONCESIONAT PT , EXTINDERE	453 MP
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	2380 MP
SUPRAFATA MAXIMA DESFASURATA	14800MP
SUPRAFATA CIRCULATII INCINTA	381 MP
SUPRAFATA DE REFERINTA ZONA	3500 MP
POT MAX PROPUS	75%
CUT MAX PROPUS	10,5
REGIM DE INALTIME PROPUS	P+3,4,5

Proprietar **S.C. UNIVERSAL UNIREA SRL**

-CF 78161 Alba Iulia

CAD 8794

TOP 2203/1/1

SUPRAFATA TEREN SUB CONSTRUCTIE 1840+39+48= 1927,0 MP

-CF 96073 Alba Iulia

TOP 2203/3 SUPRAFATA TEREN CURTE 381,0 MP

TOTAL SUPRAFATA TEREN

4. 6. Obiective de utilitate publică

Situația propusă nu modifică regimul de proprietate în vederea realizării prevederilor prezentului P.U.D .

Se vor face demersuri pentru realizarea unei parcele de 6,47 m la strada Calea motilor,destinata modernizarii drumurilor publice si aliniamentului v,conform prospect strada prevazut in PUZ

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea obiectivului propus -centru comercial ,aceasta neafectand prevederile P.U.Z APROBAT SI COMPLETANDU-LE ., prin detalierile propuse pe parcela

În continuare, este necesară întocmirea următoarelor documentații:

- 1) PT pentru
 - realizarea lcentrului comercial ,regimul de construire fiind detaliat in PUD
- 2,) rezolvarea circulatiei terenurilor pt stabilirea regimului juridic al acestor
- 3) readucerea l a forma initiala a terenului ,a dotarilor si amenajarilor din spatiu public ,afectate de santierul de executie,
- 4)stabilirea modalitatii de ocupare a parcarilor necesare

Întocmit,
arh. Mioara Ciorobatca

7. Raport de specialitate

SC UNIREA UNIVERSAL SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – EXTINDERE SPATIU COMERCIAL, ALBA IULIA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 1

Documentatia a fost intocmita de: BIA MARIUS ROSU

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia urmareste modul de amplasare si conformare a extinderii cladirii existente si relatiile cu celelalte cladiri existente in zona.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: proprietate privata a persoanelor juridice.

Imobilul se afla in lista monumentelor istorice – sit arheologic de interes local, conf. PUG.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: spatii comerciale, bazin de apa, statie de pompe, rezervor, magazine si depozit cu S=2281mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf PUG, UTR=CA3 – zona centrala situata in exteriorul ariei protejate, iar conf. PUZ aprobat cu HCL 402, art. 1/30.10.2018 zona ZCA2b.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la Bd. Tudor Vladimirescu, Calea motilor si str. Vasile Alecsandri.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conf. plansei de reglementari urbanistice si a regulamentului local de urbanism

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim de inaltime propus: P+3, P+4, P+5

POT propus = 75%

CUT propus = 10.5

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se va realiza din bd. Tudor Vladimirescu si Calea Motilor.

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 informării și consultării publicului

PRIVIND

PLAN URBANISTIC DE ZONA-

„ EXTINDERE SPATIU COMERCIAL “ ,

Strada TUDOR VLADIMIRESCU nr. 1 , Alba Iulia

Elaborator: - S.C.BIROU DE ARHITECTURA MARIUS ROSU S.R.L.

Pentru - S.C. UNIREA UNIVERSAL SRL

CERTIFICAT URBANISM -389/19.03.2019

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

ANUNT PUBLIC AFISAT LA AMPLASAMENT -15.04.2019

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

- Notificare Vecini =proprietarii parcelelor limitrofe-
- vezi notificari anexate
- vezi declaratii favorabile vecini direct afectati 15. 04.2019-29. 04.2019
- Participare la sustinerea variantei de amplasament in comisia tehnica de urbanism mai.2019

b) **un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:**

- **NU EXISTA OBIECTIUNI**

modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public

- In consecinta, PUD ul prezinta o solutie propusa , ce rezolva problemele de urbanism ale zonei raspunzand cerintelor certificatului de urbanism, reglementarilor in vigoare, temei , intentiilor proprietarilor

probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

- **Nu e cazul**

Sef proiect



