



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

PROIECT NR. 225/2019

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENTELE 5 SI 6 IN SPATIU COMERCIAL, BIROURI CU EXTINDERE SI MONTARE FIRMA LUMINOASA

Alba Iulia, Str. Al. I. Cuza, nr. 22, Bl. G4, ap. 5,6 jud. Alba

BENEFICIAR: TOTH LADISLAV

**PROIECTANT : arh. MIREA IULIAN ILIE
SC ARHIMAR PROJECT SRL**

Data: Iunie 2019

Exemplar nr. 1



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 TEMA DE PROIECTARE

B PIESE DESENATE

- | | |
|--|---------|
| 0. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE / ZONA | 1 :5000 |
| 1. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE DIN ZONA STUDIATA | 1:250 |
| 2. REGLEMENTARI URBANISTICE | 1:250 |
| 3. ECHIPARE EDILITARA | 1:250 |
| 4. REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA | 1:250 |
| 5. ANALIZA FOTO - PROPUNERE | |

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

MEMORIU GENERAL

1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect:

**SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT ELE 5 SI 6 IN SPATIU COMERCIAL , BIROURI CU
EXTINDERE SI MONTARE FIRMA LUMINOASA**

- Adresa obiectiv: **ALBA IULIA, STR. Alexandru Ioan Cuza, NR. 22 BL. G4, parter, ap. 5,6, JUD. ALBA**

- Proiect numar: **225/2019**

- Beneficiar: **TOTH LADISLAV**

- Proiectant: **SC ARHIMAR PROJECT ONE SRL**

- Data elaborarii: **IUNIE 2019**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin prezenta documentatie se propune schimbarea de destinatie a doua apartamente in spatiu comercial, birou cu extindere si montare firma luminoasa situat pe STR. Alexandru Ioan Cuza, NR. 22 BL. G4, parter, ap. 5,6, respectand reglementarile aprobate pentru extinderea existenta.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Acest studiu completeaza actiunea de restructurare urbana a principalelor artere ale municipiului Alba Iulia, si se inscrie in politica de incurajare a activitatii particulare.

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

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Alba Iulia, str. STR. Alexandru Ioan Cuza, NR. 22 BL. G4, parter, ap. 5,6, jud. Alba, Intravilan.

Conform datelor preluate din Certificatul de Urbanism, apartamentele propuse spre schimb destinatie in spatiul comercial, birou au suprafata utila de 42 mp.

Conform datelor preluate din PUG al municipiului Alba Iulia aprobat, imobilul este situata in intravilanul localitatii, in UTR - MI zona mixta in zona industria cu urmatoarele functiuni :

- parcaje la sol si multietajate



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

- statii de intretinere si reparatii auto
- comert, alimentatie publica si servicii personale
- locuinte de serviciu conf. HCL nr.4 din 1995 art.3 se pot realiza spatii cu alta destinatie decat locuinte cum sunt: spatii comerciale, birouri, prstari servicii la parterul blocurilor de louinte existente, cu suprafete extinse fata de limita blocului, numai cu avizul comisiei de urbanism si a consiliului local

Elaborarea documentatiei PUD, se va realiza tinandu-se seama de extinderea existenta pt celelalte apartamente situate la stra Al. I. Cuza.

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

Imobilele cu suprafata utila de 42 mp sunt situate la parterul blocului G4 in partea vest a acestuia (ap. 5,6) cu acces din strada Al. I. Cuza., nr. 22, sunt proprietatea Dl. TOTH LADISLAU identificat prin:

C.F.75601-C1-U13; nr.topo.718/9/4/VI, Su = 21.00 mp

C.F.75601-C1-U12; nr.topo.718/9/4/V, Su = 21.00 mp

S total apartamente = 42.00 mp;

Are folosinta – apartamente de locuit

Retele existente in zona. Blocul G4 este bransat la toate retelele edilitare si anume:

- retea energie electrica;
- retea de apa potabila;
- retea de gaz metan;
- retea canalizare.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

a- Regim juridic

Tipul de proprietate :

In zona :

Domeniu public, domeniu privat al statului si terenuri proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela studiata:

Terenul pe care se doreste extinderea spatiului comercial se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia si este proprietatea privata a statului roman, cu propunere de concesiune a suprafetei aferente extinderii propuse (116.00 mp). Imobile sunt identificate prin:

C.F.75601-C1-U13; nr.topo.718/9/4/VI, Su = 21.00 mp

C.F.75601-C1-U12; nr.topo.718/9/4/V, Su = 21.00 mp

S total apartamente = 42.00 mp;

Are folosinta actuala – apartamente.

b- Regim economic

Folosinta actuala – apartamente.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism conform PUG aprobat, UTR MI – zona mixta in zona industriala.

**c- Regim tehnic – Conf. HCL 4/1995 art.3 se pot realiza spatii cu alta destinatie decat locuinte cum sunt : comerciale, birouri prestari servicii la parterul blocurilor de locuinte existente , cu suprafete extinse de limita blocului numai in conditiile impuse prin avizul comisiei de urbanism.
Se va tine seama de documentatia PUD aprobata pentru extinderea existenta a blocului G4.**

Amplasament:

Municipiul Alba Iulia, strada STR. Alexandru Ioan Cuza, NR. 22 BL. G4, parter, ap. 5,6, jud. Alba, Intravilan.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic :

Zona mixta in zona industriala cu locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parterul blocurilor, ce alcatuiesc un front compact.

Destinatia cladirilor :

In zona = cladiri de locuit si cladiri cu servicii.

Regim inaltime

- inaltimea maxima in zona: P+ 4
- inaltimea maxima admisa pentru extindere: S+P

Analiza frontului construit :

Locuinte colective cu spatii comerciale la parterul blocului si extinderi existente cu regim maxim de inaltime P+4, stare buna si S+P pentru extinderi.

Accesul :

Accesul se va realiza din strada Al. I. Cuza.

Caracteristici geotehnice :

Din punct de vedere geomorfologic, terenul se incadreaza in zona de lunca si terasa inferioara bine individualizata cu o dezvoltare larga pe malul stang al Raului Ampoi.
Terenul se prezinta stabil, nefiind depistate fenomene geologice majore, forme sau urme de alunecare.

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

Accidente de teren :

Nu este cazul.

Parametrii seismici :

Conform normativului P100/1/2006, 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.

Echipare existenta :



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

In zona exista :

- retea energie electrica;
- retea de apa potabila;
- retea de gaz metan;
- retea canalizare.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

- DESCRIEREA SOLUTIEI

Prin prezenta documentatie se propune schimbul de destinatie din apartamente in spatiu comercial si birou cu extinderea acestora, imobilul fiind amplasat pe str. STR. Alexandru Ioan Cuza, NR. 22 BL. G4, parter, ap. 5 si 6. Amplasarea acestui obiectiv nu lezeaza vecinatatile si respecta conditiile din codul civil:

- nu depaseste desfasurarea apartamentelor
- nu modifica configuratia si dimensiunile caii de acces pietonal (trotuar).
- nu lezeaza vecinatatea de la etajul 1, prin inaltime de nivel corespunzatoare si elemente de structura independente.

Terenul propus pentru concesiune este in fata blocului G4 ce se afla pe Str. Al. I. Cuza, avand suprafata de $S = 116.00$ mp, (pentru realizarea extinderii), fiind destinat realizarii unei extinderi a apartamentelor propuse spre schimb de destinatie in spatiu comercial si birou, cu regim de inaltime S+P, la o constructie de locuinte colective P+4 existenta. Extinderea va fi formata din incaperi ce vor avea destinatia de spatiu comercial si Birouri si care se va rezolva in continuarea extinderii existente pe partea catre strada Al.I. Cuza a blocului G4. Extinderea va prezenta fatade deschise in fata blocului spre aleea pietonala, prin suprafete vitrate.

Solutia constructiva : stalpi, grinzi, planseu armat turnat monolit, inchidere b.c.a., tamplarie pvc, terasa necirculabila.

- ACCESE IN INCINTA :

- Accesul se va face din strada Al. I. Cuza

- SISTEMATIZARE :

VERTICALA :

Cota zero a extinderii se va situa la cota +0.15 m fata de cota trotuarului.

- CIRCULATII pietonale in incinta :

Nu este cazul

- FUNCTIUNI PROPUSE :

CONFORM P.U.G. municipiul Alba Iulia:

UTR-MI – zona mixta situata in zona industrială

- **REGIM ALINIERE, RETRAGERI**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

FRONT :

La drumul de acces :

- Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la strada Al. Ioan Cuza
- Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – se propune o aliniere la frontul format de extinderea existenta vecina de 7.45 m adancime.

- REGIM INALTIME

La extinderea propusa – regim inaltime S+P

- INDICI URBANISTICI

Regim inaltime = S+P

POT = 100%, CUT = 2.36

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Nu este cazul

- ASIGURAREA UTILITATILOR :

Apartamentele studiate sunt bransate la toate utilitatile si anume:

1. Energie electrica.
2. Gaz.
3. Apa potabila.
4. Canalizare.

- BILANT TERITORIAL :

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Suprafata totala construita, din care:	158.00	100
2	- Suprafata apartamente propus spre schimb destinatie in spatiu commercial si birouri :	42.00	26.58
3	- Suprafata construita extindere	116.00	73.42
4	Suprafata propusa pentru concesiune	116.00	-----
5	P.O.T.	-----	100%
6	C.U.T	-----	2.36

5. CONCLUZII

- Obiectivul propus spre realizare este schimbul de destinatie din apartamente in spatiu comercial si birouri cu extindere.
- Solutia constructiva : stalpi, grinzi, planseu armat turnat monolit, inchidere b.c.a., tamplarie pvc, terasa necirculabila.
- Respecta prevederile Normelor Sanitare privind insorirea, si acustica.
- Nu contituie factor poluant .

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 225/2019

Tema de proiectare

Beneficiari: TOTH LADISLAV

Se va intocmi documentatia urbanistica pt. realizarea schimbul de destinatie a doua apartamente (5 si 6 a blocului G4) in spatiu comercial si birouri, situat pe strada Al. Ioan Cuza, nr. 22, bl. G4, parter, apartament 5 si 6. Extinderea propusa va avea regim de inaltime S+P.

Solutia constructiva : stalpi, grinzi, planseu armat turnat monolit, inchidere b.c.a., tamplarie pvc, terasa necirculabila.

Intocmit : TOTH LADISLAV

4. Raport de specialitate

TOTH LADISLAV solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENTELE 5 SI 6 IN SPATIU COMERCIAL, BIROURI, CU EXTINDERE SI MONTARE FIRMA LUMINOASA, ALBA IULIA, STR. Alexandru Ioan Cuza, nr. 22, bl. G4, ap. 5, 6

Documentatia a fost intocmita de: ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea celor doua apartamente cu schimbarea destinatiei in spatiu comercial si birouri si montare firma luminoasa.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: apartamentele 5 si 6 la parterul blocului – 42mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = MI – zona mixta in zona industrială

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Al. I. Cuza

Regim de aliniere 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: P

POT propus = 100%

CUT propus = 2.36

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal se va realiza din str. Al. I. Cuza.

Echiparea tehnico-edilitara: 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 13.06.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.06.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, Jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia,
RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, Jud Alba

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENTELE 5 SI 6 IN SPATIU COMERCIAL, BIROURI, CU EXTINDERE SI MONTARE FIRMA LUMINOASA

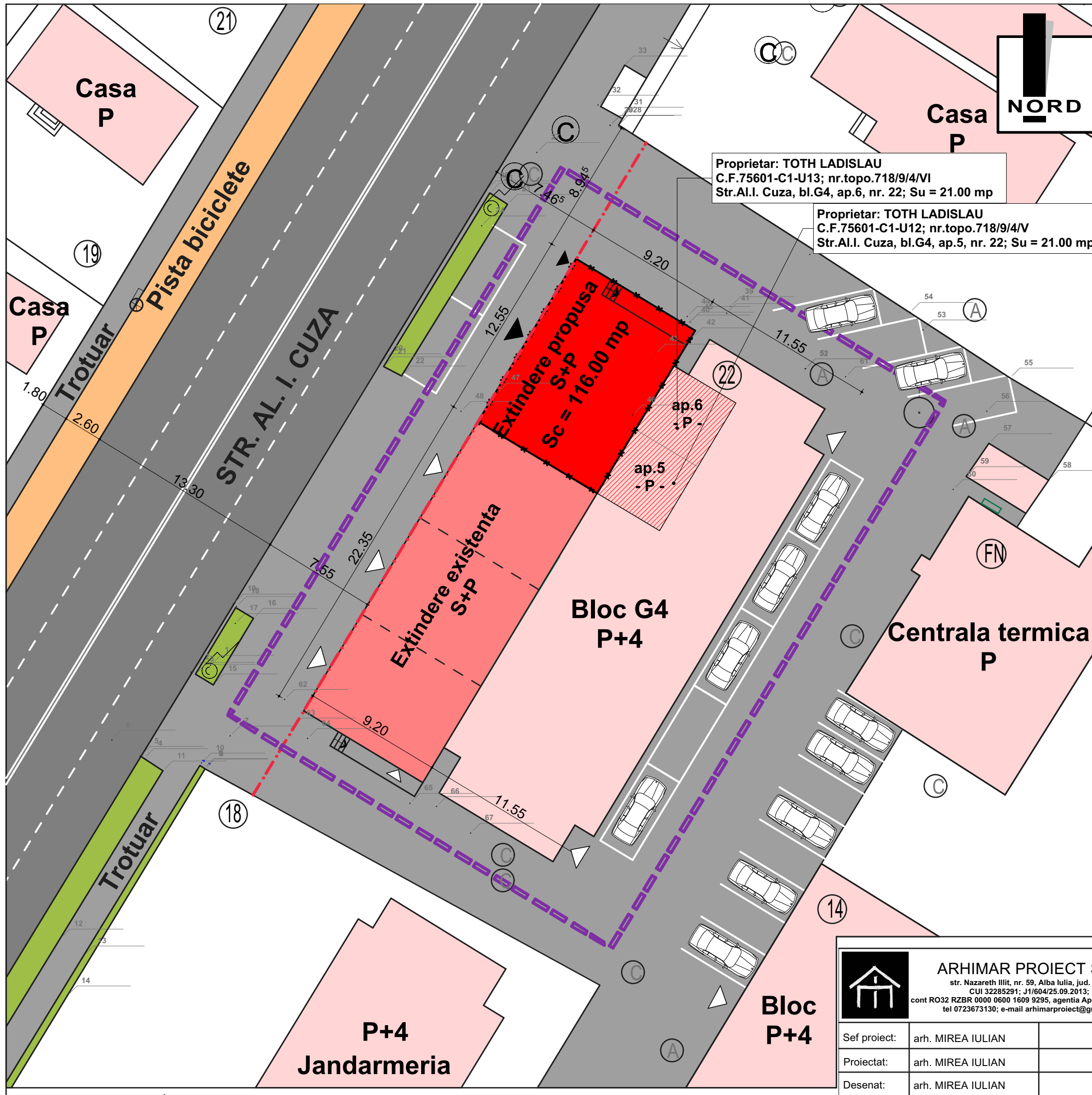
Beneficiari

TOTH LADISLAV

Loc. Alba Iulia, Strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 19, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Interval sfarsit aprilie inceput mai 2019 pentru asociatia de locatari**
 - **Acordurile notariale au fost solicitate si obtinute in anul 2005-2006, perioada la care au fost achizitionate respectivele spatii. Proprietarii spatiilor care se invecineaza direct cu cele care fac obiectul actualei documentatii sunt aceiasi.**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Prezentare proiect si planse de urbanism direct la fata ocului, cu ocazia intalnirilor planificate**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti cetatenii domiciliati in mun. Alba Iulia, persoane fizice si juridice. Persoanele din Alba Iulia au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **3 vecini directi**
 - **reprezentanti ai asociatiei de locatari si viceprimar Alba Iulia din partea municipalitatii**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervelor exprimate de public;
 - prin actualul proiect se intregeste frontul de spatii de servicii, reglementat conform unor documentatii de urbanism anterioare
 - asociatia de locatari a solicitat reprezentantului primariei sa fie trasate parcarile rezidentiale din zona astfel incat sa se evidentieze ca extinderea propusa, si completarea frontului la strada a spatiilor servicii nu afecteaza zona alocata de catre primarie pentru parcare rezidentiale.
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Intocmit
arb. Mirela Julian Ilie



BILANT TERITORIAL PROPUȘ	
UTR - MI zona mixta in zona industria cu urmatoarele functiuni :	
- parcaje la sol si multietajate	
- statii de intretinere si reparatii auto	
-comert, alimentatie publica si servicii personale	
- locuinte de serviciu conf. HCL nr.4 din 1995 art.3 se pot realiza spatii cu alta destinatie decat locuinte cum sunt: spatii comerciale, birouri, prstari servicii la parterul blocurilor de louinte existente, cu suprafete extinse fata de limita blocului, numai cu avizul comisiei de urbanism si a consiliului local	
Suprafata apartamente conf. CF = 42 mp	
Suprafata teren propus spre concesiune = 116.00mp	
Suprafata apartamente 5 si 6 parter (propane spre schimb de destinatie in spatii comerciale) conf. CF = 42 mp	
Suprafata teren propus spre concesiune (realizare extindere) = 116 .00 mp	
Sc extindere propusa = 116.00 mp	
Sd extindere propusa = 232.00 mp	
Sc total (apartamente + extindere) = 158 .00mp	
Sd total (apartamente + extindere) = 274.00 mp	
POT = 100%, CUT = 2.36	
Regim de inaltime propus S+P	

LEGENDA :	
	- Constructii existente (locuinte colective)
	- Extinderi existente
	- Extindere propusa
	- Str. Alexandru Ioan Cuza
	- Trotuare, platforme si parcare existente
	- Apartamente studiate
	- Limita teren propus spre concesiune 116 mp
	- Limita zonei studiate
	- Retragere fata de aliniament la strada Al.I.Cuza
	- Zona verde

			ARHIMAR PROIECT SRL str. Nazareth Iilit, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba CUI 32285291; J1/604/25.09.2013; cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia; tel 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro		Denumirea proiectului: SCHIMB DE DESTINATIEDIN APARTAMENTELE 5 SI 6 IN SPATIU COMERCIAL, BIROURI, CU EXTINDERE SI MONTARE FIRMA LUMINOASA Loc. Alba Iulia, Paclisa, Str. Slexandru Ioan Cuza, nr. 22,bl. G4. ap. 5,6 jud. Alba		Nr. pr: 225/2019	
Sef proiect:		arh. MIREA IULIAN		Scara 1:250	Beneficiarul: TOTH LADISLAV			Faza PUD
Proiectat:		arh. MIREA IULIAN			Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE			
Desenat:		arh. MIREA IULIAN						
				Data: MAI 2019				Nr. pl. A2r