

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU ( Memoriu Tehnic )

PROIECT: ELABORARE P.U.D. \_  
  
**EXTINDERE SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN IN  
APARTAMENT IN SPATIU BIROURI**

ADRESA: Alba Iulia , Bulevardul Republicii; BI 27B, Ap 1 , Alba Romania;

BENEFICIAR: **S.C. Larry & Corry Vermessungen S.R.L.**  
Pentru  
  
**Blaga Laurentiu**

NUMAR PROIECT -1401 / 2019

PROIECTANT -BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

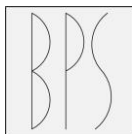
### COLECTIV DE ELABORARE :

Specialist M.C.C.  
Arhitectura & Urbanism:  
Arhitectura

Structura:  
Instalatii:

Project Manager :

arh. Stelian FLESCHIN  
arh. Ioan STRAJAN  
arh. Vlad STRAJAN  
arh. Felicia TOTOIAN  
arh. Razvan CARSTOI  
arh. Georgiana CHIVOIU  
arh. Mihai JOLDES  
ing. Dan BOTIZA  
ing. Bogdan MONDOC  
ing. Daniela ACHIM  
ing. Silviu STRAJAN  
S.C. STUDIO FX S.R.L.



## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

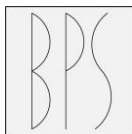
### PIESE SCRISE

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

### PIESE DESENATE

- |                               |            |     |
|-------------------------------|------------|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA  | SC 1:2000  | A00 |
| 2. PLAN DE SITUATIE existent  | SC. 1: 200 | A01 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE   | SC. 1: 200 | A02 |
| 4. SITUATIA JURIDICA existent | SC. 1: 200 | A03 |
| 5. SITUATIA JURIDICA propus   | SC. 1: 200 | A04 |
| 6. PLAN COORDONATOR RETELE    | SC. 1: 200 | CR  |
| 7. VOLUMETRIE                 |            |     |

Elaborat :  
Arh. Ioan STRAJAN



## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAP. 1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI: ELABORARE PUD\_  
EXTINDERE SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN  
APARTAMENT IN SPATIU BIROURI ;
- 1.2. BENEFICIAR S.C. LARRY & CORRY VERMESSSUNGEN S.R.L.
- 1.3. PROIECTANT BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
- 1.4. AMPLASAMENT : JUDETUL ALBA, MUN. ALBA IULIA ,  
str. B-DUL Republicii, Nr 40; BI 27B, Ap1, Alba Iulia, Alba,  
Romania
- 1.5.DATA ELABORARII: IUNIE 2019

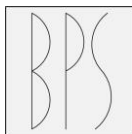
Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 1848 din 12.12.2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Extinderea apartamentului nr 1, situat la parterul imobilului. Forma extinderii va fi un „ L „, apartamentul extins avand deschidere pe 3 laturi ale caldirii, insa in zona posterioara , acest lucru nu poate fi posibil din considerente tehnice si urbanistice ;
- Realizarea unui acces direct, din domeniul public ( Trotuar )

### CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

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



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

Imobilele sunt bine definite prin masuratori. Zona Studiata se afla in perimetrul intravilan al Mun. Alba Iulia, in intersectia str. Vasile Alecsadri cu B-dul Republicii , pe in imobilul de locuinte colective Nr.40 ; BI 27B ; Ap 1 ;

COD LMI AB -I-M-A-00001.02

Asezarea Civila din Jurul Castrului Roman ( canabae ) – Muicipium Septimium  
Apulense – Praetorium Consularis ;

COD RAN : 1026.01.02

Vecinatati :

|        |   |                                            |
|--------|---|--------------------------------------------|
| NORD   | - | Domeniul Public al Municipiului Alba Iulia |
| SUD    | - | Domeniul Public al Municipiului Alba Iulia |
| VEST   | - | Domeniul Public al Municipiului Alba Iulia |
| EST    | - | Casa Scarii si ( Vecin .....               |
| Etaj 1 | - | Vecin .....                                |

Distante fata de cladirile Vecine :

|        |   |                                          |
|--------|---|------------------------------------------|
| NORD   | - | 26.15 m fata de blocul de vis-a vis      |
| SUD    | - | 5.67 m fata de Popa Serban               |
| VEST   | - | 15.79 fata de blocul 28, situat la nr 12 |
| EST    | - | nu e cazul ( scara blocului )            |
| Etaj 1 | - | nu e cazul ( vecin direct )              |

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

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. ca **UTR - MA 3 - MA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri

– avand urmatorii indicatori urbanistici :

- P.O.T. - 70 %;
- C.U.T. – 4.9

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior .

### CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.3. Perimetrul studiat prezintă o construcție în prezent, și este identificat prin următoarele documente :

Extras CF : 73095-C1-U5

Nr Topo : 2528/a/5/I

S Masurat : 59.93 mp

Suprafața totală a perimetrului studiat este de 304.92 mp.

#### 3.4.-caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

În prezent zona se prezintă sub forma unui intersecții intens circulate, fiecare imobil având spații comerciale la parter; Soluțiile alese au fost de-a lungul timpului, unele clasice și anume cumpărarea apartamentelor de la parter, iar ulterior, proprietarii, prin intermediul unor documentații de urbanism și-au concesionat terenurile și zonele verzi din jurul construcțiilor, extinzând astfel apartamentele.

Imobilele de locuințe colective au fost construite la începutul anilor 80. Regimul de înălțime predominant al zonei este de P+4, cu anumite zone "ramase" fără etaje superioare;

Plastica arhitecturală și urbanistică a zonei, este una notabilă, curată, sau cu o însemnată istorică de menționat, astfel ca fiecare proprietar de spațiu, a fost liber să-și amenajeze, construiască după bunul plac, respectând un minim de reguli, pentru a nu răsunde juridic în fața legii, însă de o calitate predominant inferioară; gresie cu modele florale ( nuanță verde ) pe fațadă – rosturi gri

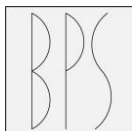
Gresie și faianță roz, lângă volum finisat cu vopsea lavabilă gri,

Raportul plin gol, și suprafețele vitrate sunt armonizate așa cum ar trebui, fie prin respectare, fie prin modalități de negare ale înălțimilor, însă menite să potențeze aspectul arhitectural și urbanistic al volumelor propuse;

Zona verde unde se dorește realizarea extinderii este rămasă între alte construcții și nu este îngrijită. În prezent este un pământ batătorit, și astfel nu aduce nici un beneficiu din punct de vedere al sănătății populației sau mediului înconjurător ;

#### 3.5 -destinația clădirilor –

1. Apartament de Locuit – Unifamilial



Bilant Teritorial al zonei studiate

| <b><i>BILANT TERITORIAL :</i></b>                    | <b>Propus( mp )</b> | <b>%</b> |     | <b>Existent CF</b> | <b>%</b> |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------|-----|--------------------|----------|
| <b>Suprafata Zona Studiata</b>                       | 304,92              | 100      | --- | 304,92             | 100      |
| <b>Suprafata utila apartament ( 79053-C1-U5 )</b>    | 59,93               | 100      | --- | 59,93              | 100      |
| <b>Constructii</b>                                   | 149,31              | 48,97    | --- | 59,93              | 19,65    |
| <b>Suprafata in vederea concesiunii</b>              | 89,39               | 29,31    |     | 89,39              | 29,32    |
| <b>Zone Verzi</b>                                    | 11,99               | 3,93     | --- | 103,46             | 33,93    |
| <b>Inchiriere Parcari - Domeniul Public 2 locuri</b> | 28,57               | 9,37     |     | 0,00               | 0,00     |
| <b>Circulatii Rutiere</b>                            | 15,66               | 5,14     |     | 15,66              | 0,00     |
| <b>Circulatii Pietonale</b>                          | 102,07              |          |     | 102,07             | 0,00     |
|                                                      |                     |          |     |                    |          |
| <b>POT Suprafata Studiata</b>                        | nu e cazul          |          | --- | nu e cazul         |          |
| <b>CUT</b>                                           | nu e cazul          |          | --- | nu e cazul         |          |
| <i>Verificare</i>                                    | 304,92              | 100,00   | --- | 304,92             | 100,00   |

Accesul se va realiza din

- Str. B-dul Republicii prin intermediul unui acces in cladire ; dar si din casa scarii ( BI 27B ) existenta si mentinuta ;

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

**Situatia juridica                      terenuri apartinand**

**S.C. Larry & Corry Vermessungen S.R.L. – 73095 C1- U5 – S 59.93 mp**

Domeniul Public al Mun Alba Iulia – din care se doreste o concesiune de 89.39 mp

Se propune inchirierea unui nr de 2 parcari din cele amenajate déjà de primaria Mun. Alba Iulia pe domeniul public- Suprafata propusa spre inchiriere este de 28.57 mp

Suprafata totala a perimetrului studiat este de    304.92

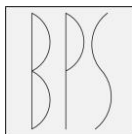
**3.7 -analiza fondului construit existent ( inaltime , structura , stare , etc )**

Vezi : Cap 3.4.

**3.8 -echiparea tehnico edilitara existenta .**

OBIECTIVUL POATE FI RACORDAT LA TOATE RETELELE EDILITARE STRADALE EXISTENTE IN ZONA

Se propune relocarea caminului de canalizare din zona verde in trotuarul existent ;

**CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE****4.1 Se propune:**

- Extinderea Ap 1, situat la parterul BL 27B, pe B-dul Republicii, cu o suprafata de 89.93, conform A03\_ Reglementari Urbanistice. Accesul se va realiza din exterior Dom. Public, insa se va pastra si accesul existent al apartamentului, insemnand din scara blocului ;
- Spargerea parapetilor de la ferestrele apartamentului, si unificarea ( spatia ) a celor doua imobile rezultand un spatiu de birouri generos, care sa adaposteasca o serie de tineri dornici de munca si realizari ;
- Inchirierea unui numar de 2 parcare din cele existente deja amenajate, astfel incat publicul vizitator , beneficiari ai serviciilor interioare, sa poata parca pentru un acces cat mai facil la serviciile oferite de tinerii de mai sus ;

Regimul de inaltime propus va fi identic cu restul extinderilor de la parter, respectiv 4.00 - 4.50 m ;

La realizarea constructiei propuse se vor respecta legislatia in vigoare si normele impuse prin PUG.

**4.2 functionalitatea , amplasarea si conformarea constructiilor**

Extinderea se va realiza pe laturile de nord si vest ale imobilului de locuinte colective, conform plan de situatie anexat – Reglementari Urbanistice si va fi realizata cu structura de Beton Armat si inchideri ale peretilor cu blocuri de BCA.

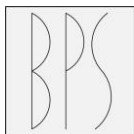
Planimetric, forma este particulara, ea urmarind linia trotuarului;

Din punct de vedere al regimului de inaltime, aceasta este propusa cu demisol si parter, insa decizia finala este a avizatorilor, ai detinatorilor de retele care au in arealul studiat o retea de canalizare si un inel de hidranti ;

Cladirea este prevazuta cu ample suprafete vitrate, data fiind deschiderea cu precadere nord-vestica, astfel ca aportul luminii in interior este mai mult decat binevenit;

**4.3 - Capacitatea , suprafata desfasurata**

- **S totala utila apartament : 59.93 mp**
- **S propus spre concesiune : 89.39 mp**
- **S parcare propus spre inchiriere : 28.57 mp**
- **Nr Parcare : 2 Buc**
- **Suprafata desfasurata propusa**
- **In functie de avizatori retele ( detinatori de retele din zona )**
- **D+P : 238.71 [( 2 x 89.39 ) + 59.93 ]**



- **P : 149.32 mp**

**POT propus \* = nu e cazul %****CUT = nu e cazul****POT max : 70 %****CUT max : 4.9**

#### **4.4. - Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructiile noi vor respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU privind functiunea, amplasamentul in parcela, relatiile cu existentul , aspect exterior,indicii maximali de ocupare si utilizare teren. In ceea ce priveste aliamantul stradal, acesta este inexistent din punct de vedere volumetric, astfel incat solutia de volumetrie in cadrul zonei, va armoniza si va ameliora calitatea fondului construit ; Volumetria din punct de vedere compozitional va respecta principiile de compozitie ale zonei , si ale tipologiei de proiect, insa, din punct de vedere al proportiilor, este una curata si simpla. Totodata se integreaza frontul extinderilor din zona studiata ;  
Se propune terasa pe acoperisul extinderii pentru vecinul aflat la etajul 1, circulabila si prevazuta cu parapet de 90 cm inaltime.

#### **4.5 - Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Nu se aduc modificari regimului de circulatii pietonale si carosabile;

#### **4.6-principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural**

conform regulamentului PUG existent.

#### **4.7-conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Obiectivele ce se vor realiza vor respecta reglementarile in vigoare privind distanta minima fata de eventualele retele edilitare si drumuri.

Imobilele studiate se afla in lista monumentelor inetrice,

COD LMI AB -I-M-A-00001.02

Asezarea Civila din Jurul Castrului Roman ( canabae ) – Muicium Septimium  
Apulense – Praetorium Consularis ;

COD RAN : 1026.01.02

#### **4.8-solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii ( dupa caz )**

-un e cazul



#### **4.9-solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

**Terasa superioara este prevazuta ca fiind circulabila, urmand ca vecinul situat la etajul 1 sa-si amenajeze respectivul spatiu cu cel putin o zona verde ( arbori , arbusti )**

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei .

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului .

#### **4.10-profiluri transversale caracteristice**

Nu e cazul

#### **4.11-lucrari necesare de sistematizare verticala**

- terenul se prezinta in mare parte ca o suprafata relativ plana nefiind necesare lucrari semnificative pentru nivelarea acestuia.
- pamantul surplus rezultat din sapaturi va fi evacuat si depozitat in locuri special amenajate.

#### **4.12-regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor , procentul de ocupare a terenurilor )**

Aliniera constructiilor se va face conform extinderilor existente in zona ; si urmarind pozitia acestora ;

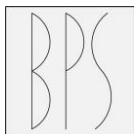
#### **4.13-asigurarea utilitatilor ( surse , retele , racorduri )**

- Alimentarea cu energie electrica , apa , gaze naturale,telefonie , canalizarea se face prin bransarea la retelele existente si apropiate in zona
- constructia propusa se va bransa la retelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului , conform avizelor beneficiarilor de retele

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

### **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
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- Pot- nu e cazul
- CUT nu e cazul
- Regim de Inaltime : D+P pentru extindere si P+4 pentru imobilul de locuinte colective ;
- Respecta aliniamentul minim al constructiilor-PUZ



## BIROU PROIECTARE STRAJAN

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

---

**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.

Intocmit

Arh. Ioan STRAJAN

## **9. Raport de specialitate**

**BLAGA IOAN, BLAGA LUCICA pentru SC LARRY & CORY VERMESSUNGEN SRL** solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – EXTINDERE SI SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU BIROURI, ALBA IULIA, STR. REPUBLICII, NR. 40, BL. 27, AP. 1

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA BAURDA

**OBIECTUL P.U.D.-ului:** Documentatia propune schimbarea destinatiei din apartament in spatiu birouri si extinderea apartamentului.

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice iar terenul pe care se va realiza extinderea apartine domeniului public al municipiului Alba Iulia.

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

#### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** apartament compus din 2 camere, bucatarie, baie, hol, camera, debara – 51.93mp

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

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniera a terenului fata de strada:** la str. Republicii si la str. Vasile Alecsandri.

**Regim de aliniera 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 = -**

**CUT propus = -**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul se va realiza din trotuarul strazii Bd. Republicii.

**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**

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**Obiectiv:** Extindere și Schimb de Destinație din Apartament în Spațiu Birouri  
Blvd. Republicii Nr. 40, bl. 27, apt. 1, parter, Mun. Alba Iulia, jud. Alba

**Beneficiar:** Blaga Ioan, Blaga Lucica pentru Larry & Cory Vermessungen s.r.l.  
Comuna Pianu, Sat Pianul de Sus Nr. 220, jud. Alba

**Proiectant:** S.C. Biroul de Proiectare Străjan S.R.L.  
Bd. Ferdinand Nr. 68, Alba Iulia, Jud. Alba

Având în vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant al P.U.D. aferent obiectivului de investiție menționat a identificat grupul țintă pentru informare și consultare a populației. Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat învecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.D.

Astfel au fost identificați:

- Lat. Est      *Nistor Crucita*
- Lat. Vest     Drum – Str. Vasile Alecsandri
- Lat. Nord    Drum – B-dul. Republicii
- Lat. Sud      Domeniu Public
- Etaj sup.     *Petric Minerva, Aoc. de proprietari - Admin. Nagy Levente*

Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmează să se dezvolte P.U.D. un panou informativ ce conține toate datele planului urbanistic precum și termenul de consultare a populației.

Vecinii tangenți proprietății au fost informați direct privind intențiile de dezvoltare prin notificări.

Pentru consultare, obiecțiuni și lămuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentație completă P.U.D. în cadrul primăriei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant propunem Consiliului Local al municipiului Alba Iulia spre aprobare C.L. Alba, P.U.D. pentru Extindere și schimb de destinație din apartament în spațiu birouri, Blvd. Republicii Nr. 40, bl. 27, apt. 1.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.

Ing. Silviu Străjan



