

BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL
2500 ALBA IULIA, FERDINAND I, NR.68

R.C : J01 483/ 1991 NR.AUT. 7206
TELEFON /FAX 0258 810123 ; 810777
E-mail : office@bpstrajan.ro

PR NR 1399/ 2019
Extindere, supraetajare si schimb partial de destinatie din locuinta in imobil
birouri si apartamente de serviciu
BENEFICIAR : CIUBEAN GLIGOR
FAZA : PUD

**PROIECT : EXTINDERE,SUPRAETAJARE SI SCHIMB PARTIAL DE
DESTINATIE DIN LOCUINTA IN IMOBIL BIROURI SI APARTAMENTE DE SERVICIU**

BENEFICIAR: CIUBEAN GLIGOR

NUMAR PROIECT: 1399/2019

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: SC BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL

**arh. Ioan Strajan
RUR : D; E;**

BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL
2500 ALBA IULIA, FERDINAND I, NR.68

R.C : J01 483/ 1991 NR.AUT. 7206
TELEFON /FAX 0258 810123 ; 810777
E-mail : office@bpstrajan.ro

PR NR 1399/ 2019

Extindere, supraetajare si schimb partial de destinatie din locuinta in imobil birouri
si apartamente de serviciu

BENEFICIAR : CIUBEAN GLIGOR
FAZA : PUD

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU GENERAL
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. ACTE DE PROPRIETATE
6. ACORD ADMINISTRATOR DRUM
7. CONSULTAREA POPULATIEI

PIESE DESENATE

- | | | |
|---|------------|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | SC. 1:5000 | A01 |
| 2. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBIL | SC. 1: 200 | TOPO |
| 4. PLAN SITUATIA EXISTENTA | SC. 1: 200 | A02 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1: 200 | A03 |
| 6. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | SC. 1: 200 | A04 |
| 7. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE | SC. 1: 200 | A05 |
| 8. MOBILARE URBANISTICA- SCHITA VOLUMETRICA | | |

Intocmit
arh.Ioan Strajan

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI: Extindere, supraetajare si schimb partial de destinatie din locuinta in imobil birouri si apartamente de serviciu

1.2. BENEFICIAR

CIUBEAN GLIGOR

1.3. PROIECTANT

SC BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL

1.4. AMPLASAMENT :

jud. Alba, Alba Iulia, b-dul Revolutiei 1989, nr.2A

1.5. DATA ELABORARII:

iunie 2019

Obiectul lucrarii :

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr.957 /11. 06. 2019, emis de Primaria Municipiului Alba Iulia, a actelor doveditoare a proprietatii imobilului.

Se doreste extinderea unei locuinte familiale existente S+P+1, prin construirea unei scari exterioare inchisa , ce va lega toate nivelele constructiei si supraetajarea constructiei existente; prin demolarea podului existent si construirea unei mansarde. In podul existent este acum amenajata o mansarda formata dintr-un hol, o camera si o baie.

Constructia propusa va avea regimul de inaltime S+P+1+M.

Parterul ce functioneaza ca locuinta (hol cu scara, camera de zi, dormitor, bucatarie,baie, camera) se va amenaja ca birouri.

La etajul 1(unde sunt : hol cu scara, camera de zi, doua dormitoare, baie, debara, balcon) se va amenaja un apartament, iar la mansarda va amenaja un apartament la fel cu cel de la etajul 1. Cele doua apartamente si birourile vor fi folosite de membrii aceeasi familii, accesul facandu-se pe scara propusa.

Terenul in studiu apartine: proprietatii private a persoanelor fizice.

CF.NR. 99058, NR. Cad.99058 , 99058-C1, S teren = 415 mp

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate :

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

Amplasamentul propus pentru studiu este situat in partea de sud a localitatii.

2.2.concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :
propunerea ceruta prin acest studiu poate fi realizata

2.3.prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior :

-UTR = MA3- zona mixta cu functiuni complementare

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 -accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul auto si pietonal la teren se face din b-dul Revolutiei 1989.

3.2 -suprafata ocupata, limite si vecinatati :

terenul se invecineaza :

- la vest b-dul Revolutiei 1989
- la nord cu proprietate privata , locuinta individuala (Filipescu Lucia)
- la est cu proprietate privata , Ciubean Gligor si Ciubean Silvia
- la sud cu acces la proprietate privata, locuinta individuala (Puiu Alin, Puiu Elena)

-distanțe minime fata de vecinatati :

- fata de limita din fata a parcelei = **4,27 m ALINIAMENT** (marginea balconului de la parter)
- fata de limita laterala din dreapta a parcelei = **1,03m**
- fata de limita laterala din stanga a parcelei = **1,09 m**
- fata de limita posterioara a parcelei= **14,35m**

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

Suprafata teren = 415 mp100%
Suprafata construita existent= 140 mp.....33,7%
Suprafata rampa auto= 42mp.....10,1%
Suprafata circulatii pietonale= 39mp.....9,3%
Suprafata zone verzi =194mp.....46,7%
Suprafata desfasurata existent= 367 mp
POT existent 33,7%
CUT existent 0,88 mpADC/mp teren

3.4 -caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic :

Zona s-a dezvoltat prin construirea de locuinte individuale si colective , spatii comerciale, servicii, birouri si dotari de cartier, amplasate cu acces din b-dul Revolutiei 1989, artera importanta a orasului.

3.5 -destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

-functiuni mixte- locuire individuala,locuire colectiva, servicii de interes general, birouri, comert, alimentatie publica, servicii profesionale.

3.6 -tipul de proprietate asupra terenurilor

proprietate particulara

3.7 -concluziile studiului geotehnic

teren de fundare bun

3.8 -accidente de teren (beciuri , hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora conform studiu geotehnic nu sunt accidente de teren.

3.9.-adincimea apei subterane

apa subterana nu afecteaza fundatiile

3.10-parametrii seismici caracteristici zonei Conform Normativ P100 – 2006, zona seismica “ F “ , coeficient $K_s = 0,08$, $T_c = 0,7$ sec

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

pe teren exista o constructie S+P+1 cu structura din zidarie de caramida portanta, plansee de beton armat,sarpanta lemn, invelitoare tigla, in stare buna, edificata inainte de anul 2001.

3.12-echiparea existenta .

Constructia este racordata la retelele stradale existente : energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonizare.

4.REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1.obiective noi solicitate prin tema-program :

Se doreste extinderea locuintei familiale existente S+P+1, prin construirea unei scari exterioare inchisa , ce va lega toate nivelele constructiei si supraetajarea constructiei; prin demolarea podului existent si construirea unei mansarde. In podul existent este amenajata o mansarda formata dintr-un hol, o camera si o baie.

La parter se vor amenaja birouri.

4.2. functionalitatea , amplasarea si conformarea constructiilor :

Parterul ce functioneaza ca locuinta (hol cu scara, camera de zi, dormitor, bucatarie,baie, camera) se va amenaja ca birouri.

La etajul 1(unde sunt : hol cu scara, camera de zi, doua dormitoare, baie, debara, balcon) se va amenaja un apartament cu trei camere, iar la mansarda va amenaja un apartament la fel cu cel de la etajul 1. Cele doua apartamente si birourile vor fi folosite de membrii aceleasi familii, accesul facandu-se pe scara propusa.

Scara propusa va iesi inspre strada, fata de balconul existent cu 0,94m .

-distanțe minime fata de vecinatati ale scarii propuse :

- fata de limita din fata a parcelei = **3,33 m**

- fata de limita laterala din dreapta a parcelei = **0,86m**

Distanța între constructia existenta mansardata si constructia vecina la nord este de 8,47m, mai mare decat inaltimea la cornisa propusa -8,40m de la cota terenului.

Constructia vecina nu este umbrita si nu are ferestre ale incaperilor de locuit pe peretele sudic aflat la 8,47m fata de constructia studiata.

Pe peretele sudic al constructiei studiate nu sunt ferestre ale incaperilor de locuit.

4.3.- capacitatea, suprafata construita, desfasurata :

- spatiu pentru birouri la parter (hol, 4 birouri, oficiu si baie)
- 1 apartament cu 3 camere la etaj
- 1 apartament cu 3 camere la mansarda
- la subsol va fi pivnita pentru apartamente.

S.construita parter **137 mp**

S. desfasurata = **552 mp**

4.4.- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor) :

Se va propune un volum simplu cu sarpanta in doua ape, cu scara propusa iesind din planul fatadei pentru a marca intrarea.

-distanțe minime fata de constructiile vecine existente :

-8,47m fata de locuinta situata la nord;

-9,77m fata de constructia situata la sud

Accesul auto si pietonal se face din b-dul Revolutiei 1989.

Autospecialele ISU au acces la doua fatade.

4.5.- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente :

Se propune un volum simplu cu materiale de finisaj de calitate.

Maniera volumetrica si arhitecturala va corespunde pozitiei constructiei la un bulevard principal al orasului.

4.6.- principii de interventie asupra constructiilor existente :

Sarpanta existenta are o forma complicata ce a dus in timp, la infiltrarea apei de ploaie. Deaceia ea va fi demolata si inlocuita cu o sarpanta cu o forma mai simpla, mai moderna si mai functionala.

Balconul cu latimea de 1,10m de la parter se va demola pentru a se putea amenaja parcajele propuse.

4.7.- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale :

Accesul auto si pietonal se face din b-dul Revolutiei 1989.

Se va renunta la rampa de acces la garajele de la subsol. Garajele nu sunt functionale neavand adancimea necesara. Rampa afecteaza domeniul public-trotuarul de la strada si in caz de ploi abundente exista posibilitatea de a se inunda subsolul.

Se va sistematiza terenul prin umplerea cu pamant a rampei si amenajarea cu acces din b-dul Revolutiei a 4 parcaje, pe terenul beneficiarului :

- 2 de locuri pentru cele 2 apartamente

- 2 locuri pentru birourile de la parter

S circulatii pietonale = **46 mp**

S parcaje dale piatra = **48,5 mp**

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

nu este cazul

4.9.- conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta :

nu este cazul

4.10.- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)

nu este cazul - activitatea nepoluanta

4.11.- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

nu este cazul

4.12.- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi :

Gradina existenta cu pomi fructiferi = **179,5 mp**

Platforma gospodareasca pentru 2 apartamente si birouri =2x2m

4.13.- profiluri transversale caracteristice :

Trotuarul la b-dul Revolutiei 1989 are o latime de 4,52m

4.14.- lucrari necesare de sistematizare verticala :

-renuntarea la rampa garajului care afecteaza domeniul public

4.15.- regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) **S+P+1+M**

POT realizat =33%

POT max = 70%

4.16.- coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT realizat = 1,33 mpADC/mp teren

CUT max = 2,0 mpADC/mp teren

4.17.-asigurarea utilitatilor (surse , retele , racorduri)

Constructia este racordata la retelele stradale existente : energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonizare.

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

EXISTENT: POT existent 33,7% ; CUT existent 0,88

PROPUS:

S teren =	415 mp	100%
S construita =	137 mp	33 %
S parcaje =	48,5 mp	11,5 %
S circulatii pietonale=	46 mp	11%
S platforma gosp.=	4 mp	0,9%
S zone verzi =	179,5mp	43,2%

5.Concluzii

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona, cadrul construit 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 .

Intocmit

Arhitect Ioan Strajan

8. Raport de specialitate

CIUBEAN GLIGOR si sotia CIUBEAN SILVIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – EXTINDERE, SUPRAETAJARE SI SCHIMB PARTIAL DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN IMOBIL BIROURI SI APARTAMENTE DE SERVICIU, ALBA IULIA, B-DUL REVOLUTIEI 1989, NR. 2A**

Documentatia a fost intocmita de: SC BP STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea, supraetajarea si schimb partial de destinatie a imobilului existent din locuinta in imobil birouri si apartamente de serviciu.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: casa cu Sc = 140mp si curti constructii cu St = 415 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR = MA3 – zona mixta cu functiuni complementare

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la b-dul Revolutiei 1989

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la 5.30m de la str. Calea Motilor

Retragerile fata de proprietatile vecine – conf. plansei de reglementari urbanistice, Regulament de urbanism, cod civil, pompieri.

Regim de inaltime reglementat = P+3E

POT reglementat = 33%; CUT reglementat = 1.33

Descrierea solutiei Se propune construirea unui imobil, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 11.08x 11.05m;

2. regim de inaltime propus: S+P+1+M

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din b-dul Revolutiei 1989. Se vor amenaja un numar de 4 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.07.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 23.07.2019

Verificat,
Alina Pripon

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu " Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia", aprobat cu HCL 28/02.2011, documentatia PUD :

"EXTINDERE, SUPRAETAJARE SI SCHIMB PARTIAL DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN IMOBIL BIROURI SI APARTAMENTE DE SERVICIU "

adresa : Alba Iulia, b-dul Revolutiei 1989, nr. 2A, initiator CIUBEAN GLIGOR si CIUBEAN SILVIA, a parcurs urmatoarele etape:

- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietari parcelelor vecine parcelei care a generat PUD- ul.

Au fost identificati urmatoarii vecini tangenti proprietatii :

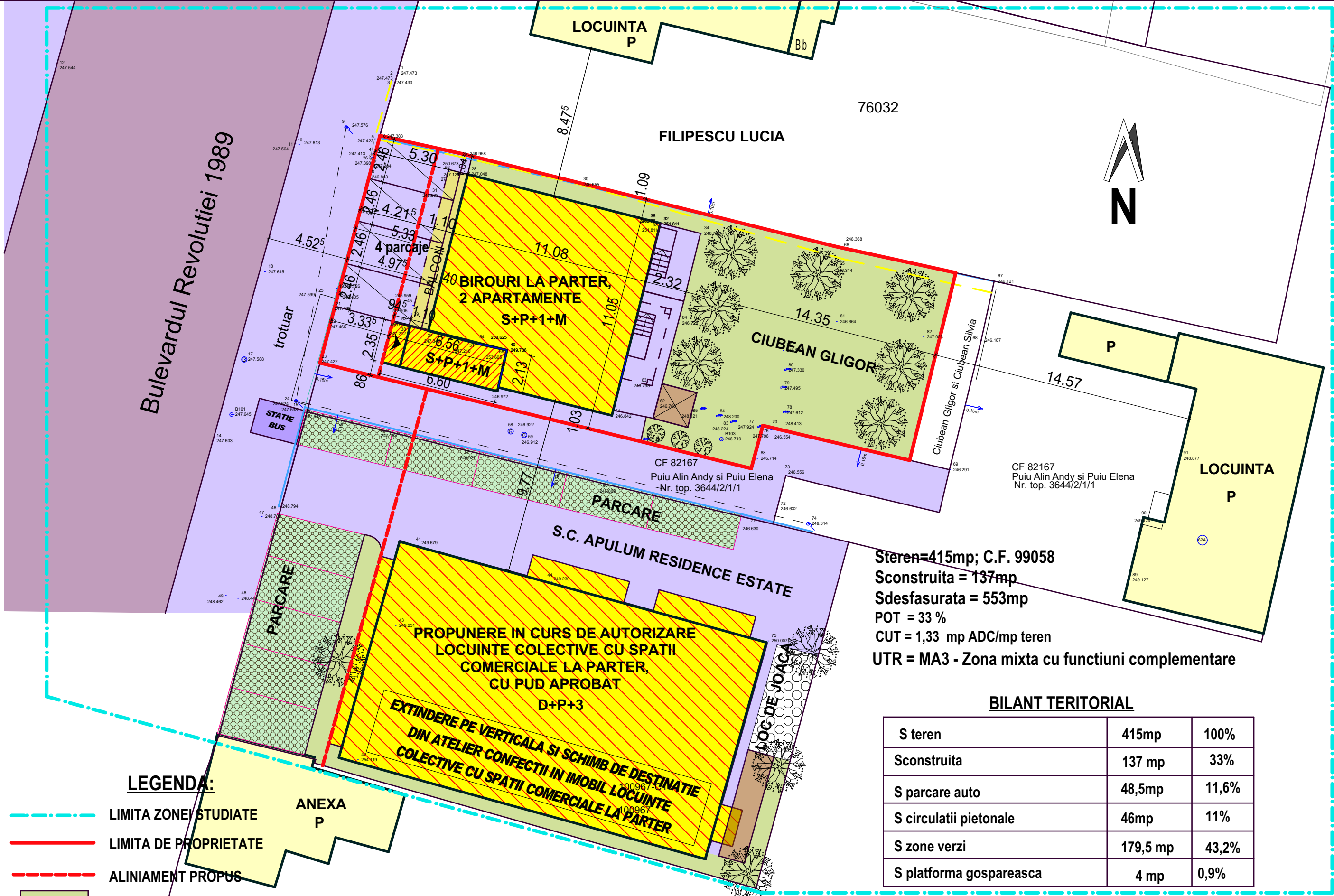
- 1.- vecin pe latura din stanga proprietatii : Avram Letitia - nu a fost gasita la adresa cunoscuta

- 2.- vecin pe latura din dreapta proprietatii : Puiu Alin Andy si Puiu Elena

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia, in perioada 18.06.2019 – 02.07.2019.

Intocmit :
arh. Ioan Strajan





Stere=415mp; C.F. 99058
Sconstruita = 137mp
Sdesfasurata = 553mp
POT = 33 %
CUT = 1,33 mp ADC/mp teren
UTR = MA3 - Zona mixta cu functiuni complementare

BILANT TERITORIAL

S teren	415mp	100%
Sconstruita	137 mp	33%
S parcare auto	48,5mp	11,6%
S circulatii pietonale	46mp	11%
S zone verzi	179,5 mp	43,2%
S platforma gospareasca	4 mp	0,9%

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT PROPU
- ZONA VERDE
- TROTUARE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE

- BIROURI LA PARTER SI 2 APARTAMENTE
- EXTINDERE - SCARA
- PLATFORMA GOSPODAREASCA

BIROU PROIECTARE STRAJAN R.C.: J01/483/1991 Nr.AUT. 7206				Beneficiar: CIUBEAN GLIGOR Alba Iulia b-dul Revolutiei 1989, nr. 2A		Proiect : nr.1399/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:200	Titlu proiect: EXTINDERE, SUPRAETAJARE SI SCHIMB PARTIAL DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN IMOBIL BIROURI SI APARTAMENTE DE SERVICIU		Faza: P.U.D.
sef proiect :	arh. Ioan Strajan		Data : 06. 2019	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		nr. pl. A03
proiectat :	arh. Ioan Strajan					
desenat :	ing. Daniela Achim					