

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

PROIECT NR. 47/2019

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMB DE DESTINATIE CABINET MEDICAL IN SPATIU DE LOCUIT

Alba Iulia, Str. Detunata, nr. 10, jud. Alba

BENEFICIAR: BIMBEA VIOREL SI BIMBEA MARIA ELEONORA

**PROIECTANT : arh. MIREA IULIAN ILIE
SC ARHIPROJECT ONE SRL**

Data: AUGUST 2019

Exemplar nr. **1**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

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 |

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

MEMORIU GENERAL

1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

a) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect:

SCHIMB DE DESTINATIE DIN CABINET MEDICAL IN SPATIU DE LOCUIT

- Adresa obiectiv: **ALBA IULIA, STR. Detunata, NR. 10, JUD. ALBA**

- Proiect numar: **47/2019**

- Beneficiar: **BIMBEA VIOREL SI BIMBEA MARIA ELEONORA**

- Proiectant: **SC ARHIPROJECT ONE SRL**

- Data elaborarii: **IULIE 2019**

b) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin prezenta documentatie se propune schimbarea de destinatie din cabinet medical in spatiu de locuitl, STR. Detunata, NR. 10.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Alba Iulia, str. Detunata, NR. 10, jud. Alba, Intravilan.

Conform datelor preluate din Certificatul de Urbanism, cabinetul medical propus spre schimb destinatie in spatiu de locuit are suprafata construita de 22 mp si este o extindere a apartamentului in suprafata de 66.00mp din proprietatea lui Bimbea Viorel si Bimbea Maria Eleonora, facut antrior.

Conform datelor preluate din PUG al municipiului Alba Iulia aprobat, imobilul este situat in intravilanul localitatii, in UTR :L2 - subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri:

Elaborarea documentatiei PUD, se va realiza tinandu-se seama de extinderea existenta de cabinet medical realizata anteior.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

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

Cabinetul medical are suprafata de 22 mp si este situat la parterul blocului D3 in partea sud - vestica a acestuia cu acces din strada Deunata., nr.10, cabinetul medical este in proprietatea lui Bimbea Viorel si Bimbea Maria Eleonora identificat prin: ctr conceniune nr. 286/2000 din 01/01/2000 emis de primaria Alba Iulia.

C.F.109586-C1-U10; nr.topo.2943/2/5/2/2/1/2, S = 22.00 mp

S total = 22.00,

Are folosinta – cabinet medical

Rețele existente in zona. Blocul D3 este bransat la toate rețelele 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 schimbul de destinatie se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia si este proprietatea privata a statului roman dobandit prin concesiune de Bimbea Viorel si Bimbea Maria Eleonora.

Imobile sunt identificate prin:

C.F.109586-C1-U10; nr.topo.2943/2/5/2/2/1/2, S = 22.00 mp

S total = 22.00 mp;

Are folosinta actuala – cabinet medical.

b- Regim economic

Folosinta actuala – cabinet medical.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism conform PUG aprobat, UTR L2 – subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri.

c- Regim tehnic

- se vor respecta conditiile impuse prin legea locuintei nr. 114 din 11 octombrie 1996 republicata:

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16, Bl.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

pentru modul de reconfirma a locuintei, volumetrie si fatade – se va elabora si aproba documentatie de urbanism - PUD ;

- fatadele se vor realiza in corelare cu fatadele intregului tronson al blocului (cu respectarea legii 114/1996 – lege locuintei)
- accesul se va face doar din casa scarii ; se desfiinteaza accesul din exterior creat doar pentru functiunea de cabinet medical.

Amplasament:

Municipiul Alba Iulia, str. Detunata, NR. 10, Bl.D3, parter, ap. 1, jud. Alba, Intravilan.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic :

Subzona cu locuinte colective medii cu P+4-5

Destinatia cladirilor :

In zona = locuinte colective

Regim inaltime

- inaltimea maxima in zona: P+ 4-5
- inaltimea maxima admisa pentru extindere: P

Analiza frontului construit :

Locuinte colective si extinderi existente cu regim maxim de inaltime P+4-5 si P pentru extinderi.

Accesul :

Accesul se va realiza din strada Detunata..

Caracteristici geotehnice :

D.p.d.v. geomorfologic zona perimetrului se afla pe zona de terasa superioara a râului Mures, la circa 10-15 m deasupra terasei inferioare a Mureşului. Este în general plană fără denivelări importante, totuşi având o cadere uşoară vest-est cu o panta de 3-4 grade.

Amplasamentul prezintă o suprafaţă plană, fără denivelări importante, stabil şi rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,08$; $T_c=0.7$ sec.)

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 :

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

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 cabinet medical in spatiu de locuit.

Implementarea acestui obiectiv nu lezeaza vecinatatile, in zona frontul construit avand functiunea de locuinre colectiva, functiune propusa si pentru schimbul de destinatie.

- 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.

Aria propusa pentru concesionare este la parterul blocului D3 ce se afla pe Str. Detunata, are suprafata de $S = 22.00$ mp, si este destinat realizarii schimbului de destinatie din cabinet medical in spatiu de locuit, cu regim de inaltime P.

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 Detunata

- SISTEMATIZARE :

VERTICALA :

Cota zero a schimbului de destinatie este situat la cota +0.45m fata de cota trotuarului.

- CIRCULATII pietonale in incinta :

Nu este cazul

- FUNCTIUNI PROPUSE :

CONFORM P.U.G. municipiul Alba Iulia:

UTR-L2 – subzona locuintelor colective medii cu P+4-5

- REGIM ALINIERE, RETRAGERI

FRONT :

La drumul de acces :

- Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la strada Detunata

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

- Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – nu este cazul fiind o constructie existenta propusa spre schimb de destinatie.

- REGIM INALTIME

La schimbul de destinatie propus – regim inaltime P

- INDICI URBANISTICI

Regim inaltime = P

POT = se va mentine

- 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 apartament si cabinet medical, din care:	88.00	100
2	- suprafata apartament	66.00	75.02
3	- suprafata cabinet medical propus spre schimb de destinatie	22.00	24.97
3	P.O.T.	-----	se mentine
4	C.U.T.	-----	se mentine

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este schimbul de destinatie cabinet medical in spatiu de locuit.

- Respecta prevederile Normelor Sanitare privind insorirea, si acustica.
- Nu contituie factor poluant .

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,Bl.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

Tema de proiectare

Beneficiari: Bimbea Viorel

Se va intocmi documentatia urbanistica pt. realizarea schimbul de destinatie din cabinet medical in spatiu de locuit, situat pe strada Detunata, nr. 10, bl. D3, parter . Schimbul de destinatie propus va avea regim de inaltime P.

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

Intocmit : BIMBEA VIOREL

3. Raport de specialitate

BIMBEA VIOREL, BIMBEA MARIA ELEONORA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DESTINATIE DIN CABINET MEDICAL IN SPATIU DE LOCUIT, ALBA IULIA, STR. DETUNATA, NR. 10**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia a fost intocmita in scopul schimbului de destinatie din cabinet medical in spatiu de locuit la parterul blocului.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si domeniul privat al municipiului Alba Iulia care e concesionat pe o perioada de 49 de ani de catre Bimbea Viorel si Bimbea Maria Eleonora.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: apartament = 66.09mp, cabinet medical = 22mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR = L2 subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinieri a terenului fata de strada – la str. Detunata.

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada – conform plansei de reglementari urbanistice

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

Regim de inaltime reglementat = P

POT reglementat = se mentine; CUT reglementat = se mentine

Descrierea solutiei Se propune schimbarea destinatiei extinderii existente, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 6.00 x 4.00m
2. regim de inaltime propus: P

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Detunata.

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 13.09.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 13.09.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR.47/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE PUD PENTRU SCHIMB DE DESTINATIE DIN CABINET MEDICAL IN SPATIU DE LOCUIT

Beneficiari BIMBEA VIOREL

Loc. Alba Iulia, Str. Delunata, Nr. 10, 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;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 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;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toți vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor regulamentarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Fazacas Gheorge – vecin direct**
 - **Oarga Marinela – vecin direct**
- 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 rezervele exprimate de public;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 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.**
- Ambii vecini si-au exprimat acordul in forma legalizata.**

Înlocuit
arh. Mirela Iulian Ilic


