

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15
TEL 0730515818**

PROIECT NR. 37-18-1

FAZA PUD

EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PENTRU SPATIU DEPOZITARE

**BENEFICIAR
SC ENJOY LIFE SRL**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

APRILIE 2019

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.

LISTA DE SEMNATURI

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE **EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PENTRU SPATIU DEPOZITARE**

- Amplasament

Judetul Alba, in intravilanul municipiului Alba Iulia, bulevardul Transilvaniei, nr 23

- Beneficiar

SC ENJOY LIFE SRL

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

Aprilie 2019

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a unei extinderi pentru spatiu de depozitare in spatele spatiului pentru alimentatie publica a beneficiarului.

Terenul pe care se propune extinderea se afla in spatele frontului construit si se aliniaza cu spatiile anexe ale celorlalte spatii comerciale si de alimentatie publica din zona.

Prin amplasarea acestei constructii nu se afecteaza circulatia auto sau pietonala in zona

Constructiile propuse au regimul de inaltime parter si se afla in UTR MA1 – zona mixta – servicii.

Terenul pe care se propune amplasarea spatiului de depozitare are suprafata de 15m.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala

Planul Urbanistic de Detaliu va studia modul de dezvoltare a acestei zone, in corelare cu prevederile P.U.G si P.U.Z. aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.D. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.D., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

Documentatia P.U.D. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:
P.U.G. municipiul Alba Iulia.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.D.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Bulevardul Transilvaniei la nord
- Alee de incinta a locuintelor colective si spatiilor comerciale la sud
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat are o suprafata de 65.00 mp fiind format dintr-o parcela care va fi inchiriata de SC ENJOY LIFE SRL

Terenul este liber de orice constructie.

- Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in UTR MA1 zona mixta.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren liber, destinat construirii conform functiunilor de zona mixta.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in Cartierul Cetate.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR MA1 subzona mixta.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea în intravilanul localitatii permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare, prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf

a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Terenul se invecineaza cu B-dul Transilvaniei si cu aleea din spatele locuintelor colective. Accesul auto si pietonal se face din bulevardul Transilvaniei.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
In prezent exista spatiu pentru alimentatie publica
- Relationari intre functiuni
Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter mixt
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiuni rezidentiale si servicii.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Asigurarea cu zone verzi
Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone mixte.

2.6. Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa este asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica este asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunala
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul

unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Se propune realizarea unei terase pentru deservirea spatiului pentru alimentatie publica existent. Procentul de ocupare a terenului propus este de 100% si coeficientul de utilizare a terenului de 1.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a unei extinderi pentru spatiu de depozitare in spatele spatiului pentru alimentatie publica a beneficiarului.

Terenul pe care se propune extinderea se afla in spatele frontului construit si se aliniaza cu spatiile anexe ale celorlalte spatii comerciale si de alimentatie publica din zona.

Prin amplasarea acestei constructii nu se afecteaza circulatia auto sau pietonala in zona

Constructiile propuse au regimul de inaltime parter si se afla in UTR MA1 – zona mixta – servicii.

Terenul pe care se propune amplasarea spatiului de depozitare are suprafata de 15m.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan.

Natura proprietatii: privata.

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: zone de protectie:

a. fata de echiparea tehnico-edilitara: nu exista

b. altele (NORME SANITARE, MEDIU, OGA, SNCFR): nu exista.

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona mixta

Functiuni complementare admise : -

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: cuplat

Regim maxim de inaltime admis : P

Regimul de aliniere a constructiilor: constructia se va amplasa paralel cu strada.

Retrageri fata limita carosabilului 4.36m

POT max. admis = 100%, CUT max.admis = 1

Organizarea circulatiei : Nu se modifica profilul strazi existente.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.D. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.D. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, astfel functiunea dominanta zona servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P si un procent de ocupare al terenului de maxim 100%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acestora, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere
Trama stadala nu se modifica.
Accesul se va realiza din trotuarul existent.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor
Se propune crearea unei zone mixte.
 - Principalii indici urbanisti ai P.U.D.
P.O.T. maxim = 100,00%
C.U.T. Maxim = 1

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa
nu este cazul - se vor folosi facilitatile spatiului de alimentatie publica existent
 - Canalizare
nu este cazul - se vor folosi facilitatile spatiului de alimentatie publica existent
- Alimentarea cu energie electrica
Se va face prin racordarea la retea existenta in zona
Telefonie, CATV

Exista retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari ale beneficiarului.

- Alimentarea cu caldura

nu este cazul

- Alimentarea cu gaze naturale

nu este cazul - se vor folosi facilitatile spatiului de alimentatie publica existent

- Gospodarie comunala

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

- Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

- Circulatia terenurilor intre detinatori

Terenurile din zona nu isi vor schimba proprietarii pentru realizarea acestei propuneri.

4. CONCLUZII

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.D se detaliaza amplasarea unui spatiu de depozitare adiacent spatiului de alimentatie publica existent.

5. ANEXE

La prezentul P.U.D. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

3. Raport de specialitate

SC SEBASTIANO SRL pentru SC ENJOY LIFE SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUD – EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PENTRU SPATIU DEPOZITARE, ALBA IULIA, BD. TRANSILVANIEI, NR. 23

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.D.-ului: Documentatia propune extinderea pentru spatiu de depozitare in spatele spatiului pentru alimentatie publica a beneficiarului.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: proprietate privata a persoanelor juridice.
Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: spatiu comercial cu S utila=210.8mp
Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: UTR = MA2 subzona mixta.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la bd. Transilvaniei.

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 = 1

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul pietonal se va realiza din bd. Transilvaniei.

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 15.10.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 16.10.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

Raportul informării și consultării publicului

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informați prin notificări despre intenția elaborării PUD – EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PENTRU SPATIU DEPOZITARE, BULEVARDUL TRANSILVANIEI NR 23.

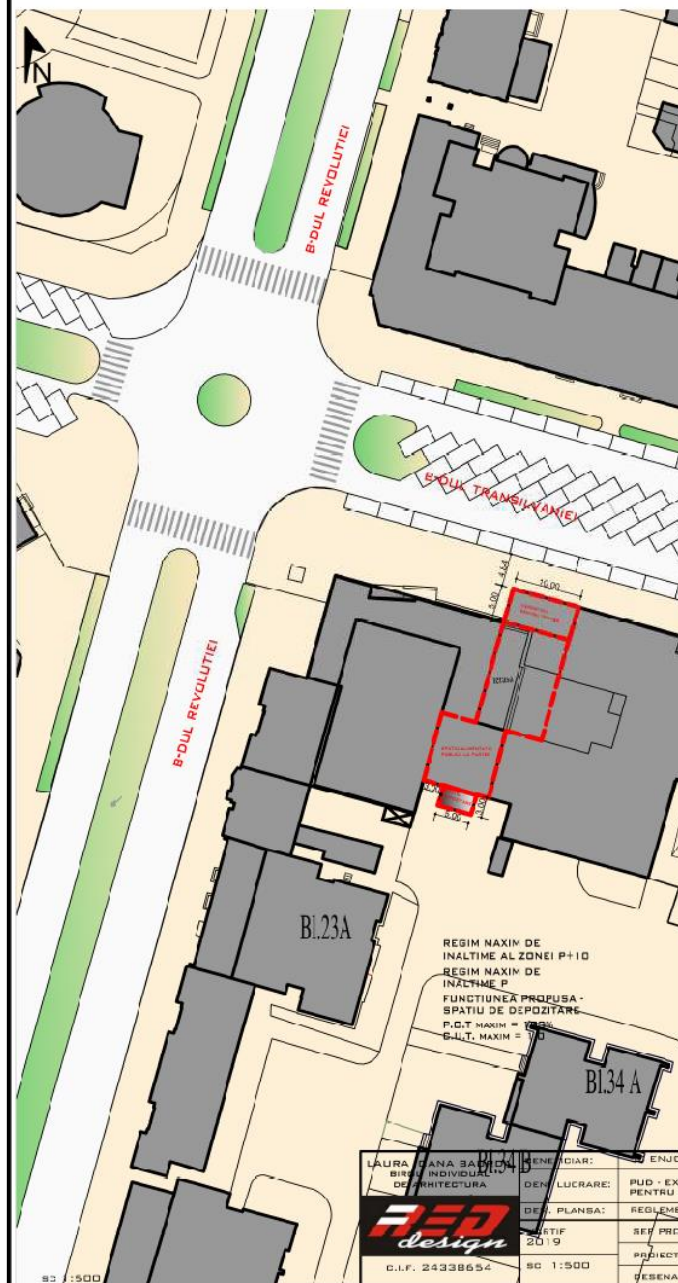
- A fost montat un panou MODEL TIP A+B, afișat în vederea informării populației în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUD.
- Detaliile tehnice despre Planul Urbanistic de Detaliu au fost comunicate în scris proprietarilor interesați și toate amănunțele realizării proiectului au fost discutate în cadrul întâlnirilor de lucru cu aceștia.
- Proprietarul SC PROGSM SRL prin Radu Claudiu, SC DACIA SA prin Petrescu Ilie au răspuns prin declarație la notificarea făcută de beneficiar, neavând nici o obiecție cu privire la implementarea propunerilor din planul urbanistic de detaliu.
- Vecinul SC COSMI SRL nu a răspuns solicitării refuzând să primească notificarea. Ca urmare a refuzului de a primi notificarea beneficiarul a trimis documentele prin Posta Română. Răspunsul primit de la Cabinetul Individual de Avocatură, prin Avocat Culcea Alexandra Delia, scoate în evidență situația artificial conflictuală mai veche, insinuând că a primit informații care induc în eroare, când de fapt a primit exact documentația de urbanism cu dimensiunile extinderii și a acceselor. Beneficiarul cât și proiectantul și-au arătat disponibilitatea de a discuta și explica propunerile urbanistice cu vecinii în cazul în care aceștia ar fi avut întrebări suplimentare.
- La acest raport sunt atașate poze cu panoul prin care s-a făcut informarea.

Alba Iulia
18.07.2019

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



PUD - EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PENTRU SPATIU DEPOZITARE



BENEFICIAR:
SC ENJOY LIFE SRL
SUPRAFATA TERENULUI
211.00+50+15 MP

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- STRAZI
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII
- ZONA VERDE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

 C.I.F. 24338654	BENEFICIAR: SC ENJOY LIFE SRL DEN. LUCRARE: PUD - EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PENTRU SPATIU DEPOZITARE DEN. PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE DATA 2019 SC 1:500	NR. PR. 37-1B-1 PUD NR. PLANSA AD3