

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: (+40) 258 811 500
Tel: (+40) 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA FAMILIALA IN PENSIUNE
TURISTICA



FAZA: P.U.D.
SPECIALITATEA: URBANISM

DATA: DECEMBRIE 2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIRE PROIECT: SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA FAMILIALA
IN PENSIUNE TURISTICĂ

NR. PROIECT: 47 / 2019

FAZA DE PROIECTARE: FAZA **P.U.D.**: DOCUMENTARE, FUNDAMENTARE, PROPUNERI

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: ALBA IULIA, STR.FRANCISCA nr. 10 C, jud. Alba

BENEFICIAR: MIHALI STEFANA MARIA si MIHALI CONSTANTIN
Adresa: Alba Iulia, str. Zlatnei, nr.8, jud. Alba

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

SEF PROIECT: arh. Marius Barbieri

URBANISM: arh. Marius Barbieri
ing. Ramona Sînc

RETELE EDILITARE: sing. Ioan Nistor

DESENAT: ing. Ramona Sînc

BORDEROU

PIESE SCRISE :

Foaie de capăt

Borderou de piese scrise si desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populatiei

Certificat de Urbanism

Extras de Carte Funciara

PIESE DESENATE :

SCARA:

Ridicare topografica

0.0 Incadrare in teritoriu

1 : 5000

0.1 Situația existentă

1 : 500

0.2 Situația propuă

1 : 500

0.3 Regimul juridic

1 : 500

0.4 Rețele edilitare

1 : 500

0.5 Perspective

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea P.U.D. „Schimb de destinație din locuința familială în pensiune turistică” în localitatea Alba Iulia, str. Francisca, nr. 10C, județ Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Conform cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.D.-ului, indicativ 010-2000, documentația de față prezintă următoarele:

Initiator: MIHALI STEFANA MARIA și MIHALI CONSTANTIN

Adresa: Alba Iulia, str. Zlatnei, nr.8, jud. Alba

Elaborator proiect: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L. cu sediul în Municipiul Alba-Iulia, str. Traian, nr. 17A, județul Alba, autorizația nr. J01/567/11.05.2005.

2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat face parte conform P.U.G. Alba Iulia și P.U.Z., aprobat prin H.C.L. din „Zona locuințe individuale cu confort sporit”, UTR-UTR-L ca unitate teritorială de referință, LM – zonă rezidențială cu clădiri de tip urban pentru locuințe joase, iar subzona L1-zonă locuințe individuale cu confort sporit.

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în documentațiile elaborate anterior sunt:

Regimul juridic

- Amplasamentul se afla în intravilanul Municipiului Alba Iulia;
- Natura proprietății: proprietatea privată a persoanelor fizice;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora;

Regimul economic

- Folosința actuală: curți-construcții, arabil, locuința unifamilială (P+E) cu Stotală=1880mp;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform P.U.Z. aprobat, UTR-UTR-L ca unitate teritorială de referință, LM – zonă rezidențială cu clădiri de tip urban pentru locuințe joase, iar subzona L1-zonă locuințe individuale cu confort sporit;
- Funcțiuni permise: cu condiționări– elaborare – PUD pentru pensiune turistică
- Reglementări fiscale: conform Certificatului de atestare fiscală nr. 9810 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia la data de 2.02.2017 – zona D de impozitare.
- Conform prevederilor aer.23 aln.3 din L 50/1991, terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv prin autorizația de construire.

Regimul tehnic

- P.O.T.max. = 25%, nu mai mult de 400mp suprafața construită;
- C.U.T. max= 0.5, nu mai mult de 800mp suprafața desfășurată, indiferent de suprafața teren;
- Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente este la strada Francisca, care are un profil modernizat de 10m, din care 7m carosabil și două trotuare de 1.5m, și la strada Dumitru Stăniloae cu un profil stabilit prin PUZ de 8m, 6m carosabil și două trotuare de 1m;
- Regimul de aliniere a construcției: retragere la strada Francisca 5m și față de strada Dumitru Stăniloae 5m;
- Retragerile față de proprietățile vecine: conform Regulamentului de Urbanism al P.U.Z., Cod Civil și Pompieri;
- reguli de amplasare a construcției în interiorul parcelei: se va stabili prin PUD (inclusiv volumetria), ținând seama regulament de urbanism al PUZ
- distanța dintre fațada nevitrată, a construcției și limita laterală nefavorabilă a parcelei va fi de minim H cornișă/2 dar nu mai puțin de 3m(recomandat 5m) față de limita laterală opusă, excepție -la fațada nevitrată min 1m, dacă între construcțiile de pe parcelele adiacente se asigură o distanță $D_{min}=H$ stesină a clădirii celei mai înalte;
- construcțiile principale se vor retrage cu min H_{max} față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru locuință va fi la max.3m față de stradă
- Distanțe minime față de construcțiile învecinate laterale și față de limita posterioară a parcelei să fie de minim 3m;
- pentru schimbul de destinație se va elabora PUD, conform regulament PUZ pentru această funcțiune; se va prezenta fluxul circulației, accese și parcaje pentru noua funcțiune.
- Înălțimea maximă a construcțiilor: $S+D+P+M$ sau $S+P+E$, H_{max} la cornișă 8m;
- Echipare cu utilități: apă, energie electrică ;
- Circulații, accese, parcaje necesare: accesul se face din strada Francisca, parcarile se vor amenaja în incinta proprie;
- se va stabili prin PUD fluxul circulației și parcajelor;
- conform regulament PUZ pentru toate categoriile de construcții de turism, vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort,minim 6 locuri de parcare la 10 locuri cazare.
- Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- parcajele subterane nu pot depăși cu mai mult de 20% suprafața la sol a construcției.
- Împrejmuirea conform PUZ aprobat;
- Împrejmuirea la stradă va fi transparentă cu $H_{max}=2.20m$ cu soclu opac cu $h_{max}=0.40m$;
- între proprietăți $H_{max}=2.80m$, pot fi opace sau transparente cu soclu opac.
- Conform ordin nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- În cazul în care proiectul de amplasare al clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădiri celei mai înalte, se va întocmi la faza PUD studiu de însorire, care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1/2 ore la soștiul de iarnă.
- Până la solicitarea autorizației de construire se va crea parcelă distinctă pentru modernizarea străzii Dumitru Stăniloae, careia i se va schimba categoria de folosință din arabil în drum.

2.1. Concluzii din documentațiile elaborate anterior

Prevederi ale P.U.G. și P.U.Z. aprobate

În cadrul P.U.G.-ului Alba Iulia și P.U.Z., aprobat prin H.C.L. zona studiată este situată în intravilan și face parte din „Zona locuințe individuale cu confort sporit”, UTR-UTR-L ca unitate teritorială de referință, LM – zonă rezidențială cu clădiri de tip urban pentru locuințe joase, iar subzona L1-zonă locuințe individuale cu confort sporit, situându-se în intravilanul localității Alba Iulia situate în afara ariilor protejate.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Localizare

Terenul studiat se află în intravilan partea de nord-vest a localității Alba Iulia și este delimitat de două străzi de acces. În partea de nord de strada Dumitru Stăniloae iar în partea de sud de strada Francisca de unde se face și accesul la imobil.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului studiat este de 1880mp. Pe parcela există în momentul de față o construcție cu suprafața construită de 230mp cu funcțiunea de locuință la care beneficiarul dorește să-și schimbe funcțiunea în Pensiuie

Vecinătățile parcelei studiate

Terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniu public – str. Dumitru Stăniloae
- la sud: domeniu public – str. Francisca
- la est: domeniu privat – Lodroman Emil, Cojocaru Corina Elena
- la vest: domeniu privat – Nicola Corina Elena, Nicola Flaviu Aurel

3.3. Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente zonei geografice:

- Zona seismică: F_r cu $K_s=0.08$ și T_c (perioada de colt)=0.7sec
- Zona climatică vânt: A
- Zona climatică zăpadă: A
- Adâncimea de îngheț este de 0.80m;
- Strat de fundare: nisip argilos, cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase-nisipoase plastic consistente.
- $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$.

3.4. Echiparea edilitara

In prezent in zona studiată există rețea de alimentare cu apă, rețea de energie electrică.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse. Datorită faptului că terenul studiat este situat conform PUG în zonă rezidențială cu clădiri de tip urban este necesar, elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru detalierea noii functiuni propuse prin PUD și anume pensiune turistică.

Prin prezentul P.U.D. se solicita schimbarea destinatiei din locuinta in pensiune turistica avand regimul de înălțime de P+E.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Terenul studiat este în suprafață de 1880mp pe care se afla o constructie realizata cu functiunea de locuinta în suprafață de 230mp, cu regim de înălțime de parter și etaj Prin acest PUD beneficiarul doreste schimbarea functiuni din locuinta in pensiune turistica.

Destinația spațiilor viitoare pensiuni este urmatoarea : la parterul pensiuni au fost prevazute: restaurant, recepție bar, bucatarie, living, doritor, două băi, două holuri, 3 magazii iar la etaj au fost prevazute șase camere fiecare cu baie si un hol si de unde se poate accede in toate cele șase camere. Deasemena fiecare cameră este prevăzută si cu balcon. Cladirea este prevăzută cu patru acese distribuite pe toate laturile clădiri.

Accesul în incintă se va realiza din strada Francisca prin intermediul unei aleei de acces pietonal si auto. In interiorul incintei s-a prevăzut o zonă de parcare în fața pensiuni pentru 9 autoturisme. De jur imprejurul clădiri s-a prevăzut o alee pietonală care comunica cu toate accesele clădiri precum și cu zona de parcare. În partea de nord a terenului la o distanță de 26.68m față de pensiune se va amplasa o filigorie pentru relaxarea turistilor si un loc de joaca pentru copii..

Deasemena spațiul rămas liber va fi destinat amenajări peisagistice a spatiilor verzi cu vegetatie de talie medie si mare.

Constructia este retrasă față de proprietatile vecine astfel:

- la 58.16m fata de limita de la nord – Strada Dumitru Stăniloae;
- la 23.06m fata de limita de la sud- Strada Francisca;
- la 4.66m - 6.22m fata de limita proprietatii de la est
- la 2m, fata de limita proprietatii de la vest-Nicola Corina Elena.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei este realizata conform plansei cu propunerea, notata cu plansa 2, atasata documentatiei.

4.3. Retele edilitare propuse

Alimentarea cu energie electrica se face prin extinderea rețelei existente în proximitatea amplasamentului. Instalațiile electrice se vor realiza de personal calificat și atestat RENEL pe baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu apa pentru necesitățile cotidiene se va asigura prin extinderea rețelei existente in zona pana la obiectivul propus.

Apele menajere se vor colecta și se vor direcționa către o fosa septică ecologică viabilă, până la realizarea rețelei de canalizare în zonă.

Încălzirea se va realiza prin intermediul centralei termice, care va funcționa cu lemne până la extinderea în zonă a rețelei de gaz.

5. INDICI TEHNICI

Alinierea construcțiilor

Limita de interdicție de construire și aliniere a construcțiilor noi propuse este de 5m față de strada Franciscă și de 5m față de strada Dumitru Stăniloae, conform P.U.Z., aprobat prin H.C.L.

Înălțimea construcției propuse

Regimul de înălțime: P+E

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. maxim admis prin P.U.G -PUZ. =25%

P.O.T. Propus PUD = 14.57%

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. maxim admis prin P.U.G.- PUZ = 0.5

C.U.T. propus = 0.26

6. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Realizarea noii construcții va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic.

Soluția propusă nu afectează în vre-un fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Intocmit

Sef proiect

i
n
g
.
R
a
m
o
n
a

S
i
n
c

2. Raport de specialitate

MIHALI STEFANA MARIA si MIHALI CONSTANTIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D.** – „SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA FAMILIALA IN PENSIUNE TURISTICA”, ALBA IULIA, STR. FRANCISCA, NR. 10C.

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este detalierea noii functiuni propuse si anume pensiune turistica.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii 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: curti constructii, arabil, locuinta unifamiliala(P+E) -1880mp

UTR=L1-zona locuinte individuale co comfort sporit.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinire a terenului fata de strada – la strada Francisca.

Regim de alinire a constructiilor fata de strada – 23.06m conform RLU si plansa de reglementari urbanistice.

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = P+E.

Regim de inaltime propus = P+E

POT max. Admis = 25%, **CUT max.admis** = 0.5mp ADC/mp.teren

POT propus = 14.57%; **CUT propus** = 0.26

Descrierea solutiei Se propune schimbul de destinatie a unei locuinte , care are:

1. dimensiuni maxime de 18.59 m x 13.52 m;

2. regim de inaltime: P+E;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Francisca; se vor amenaja un numar de 9 parcare auto.

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 10.12.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 10.12.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA FAMILIALA IN PENSIUNE TURISTICĂ

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

initiatorul s-a deplasat personal la domiciliul vecinilor directi ai terenului si le-a prezentat propunerile planului urbanistic de detaliu.

prin afisaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public

2. Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;

- nu au fost transmise prin posta intentile de elaborare a documentatiei deoarece, vecinii directi au fost contactati direct de catre beneficiar la domiciliul acestora, pentru a putea fi consultată si ulterior facute, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse in planul urbanistic de detaliu daca e cazul.

3. Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- Toti vecini interesati sunt domiciliati in mun.Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.
- Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic de detaliu

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 4 persoane

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

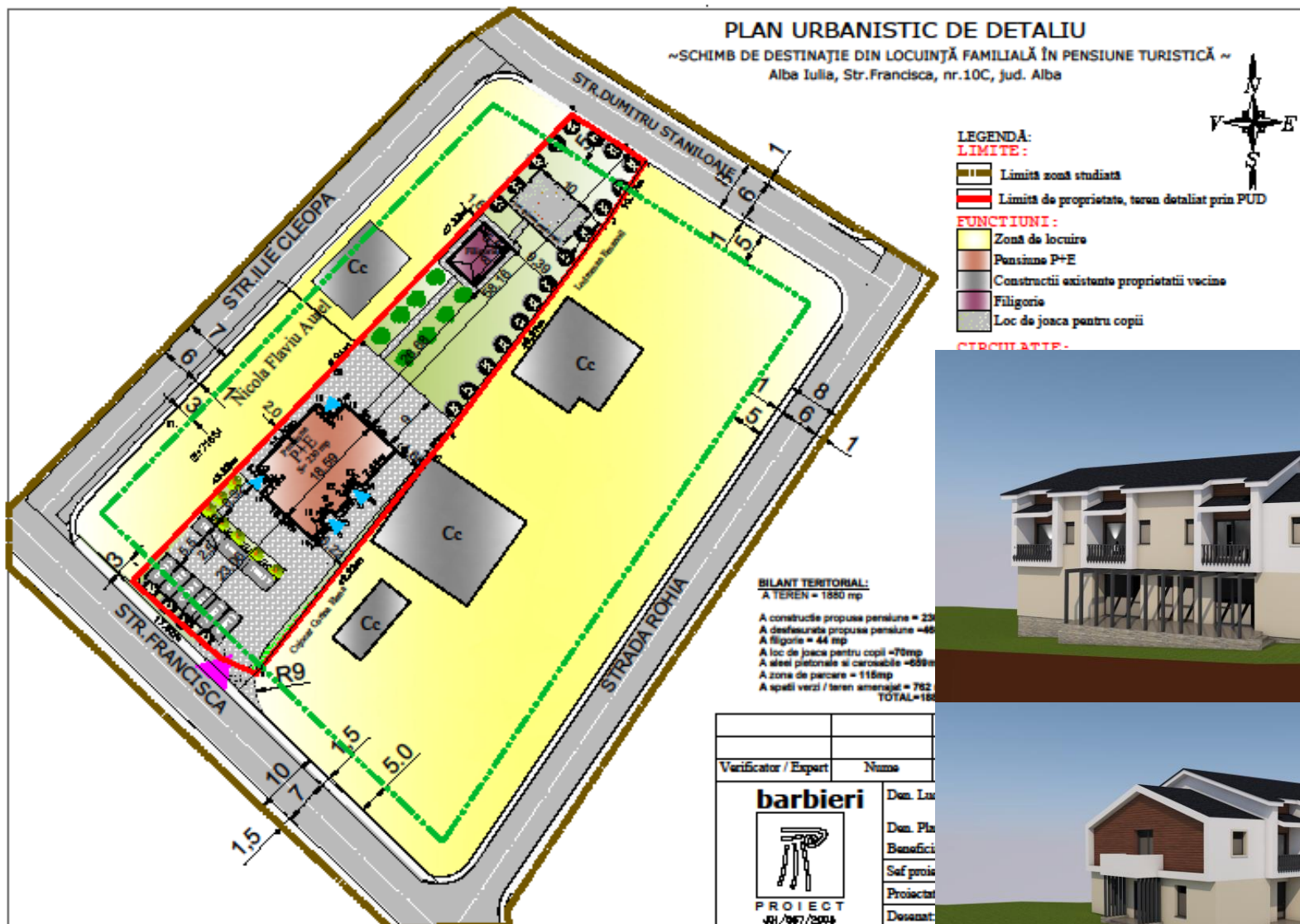
3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- Nu sunt.

Intocmit,

Arh.Marius Barbieri





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ANGELA MOLDOVAN

ALBA IULIA, 17.12.2019

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER