

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

PROIECT NR. 52-18

FAZA PUD

**CONSTRUIRE GRADINITA LA
CENTRU CRESTIN**

**BENEFICIAR
ASOCIATIA CENTRU CRESTIN**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

OCTOMBRIE 2018

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 – CONTRUIRE GRADINITA LA CENTRU CRESTIN
- Amplasament
Judetul Alba, Alba Iulia, strada LIVEZII, nr 42H.
- Beneficiar
ASOCIATIA CENTRU CRESTIN
- Proiectant
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
- Data elaborarii
OCTOMBRIE 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune modificarea PUZ-ului aprobat prin HCL 115, art 12/04.2010 si stabilirea unui nou amplasament pentru gradinita propusa. Pe teren este contruita sala de conferinte si se doreste amplasarea unei gradinite cu program prelungit. Gradinita va avea 3 grupe pentru copii prescolari. Regimul de inaltime propus este parter.

Retragerea cladirii propuse fata de aliniament este de aproximativ 30m iar fata de limita posterioara si cea laterala din partea vestica este de minim 3m. Accesul se face din strada Livezii. Se vor realiza 21 locuri de parcare pentru ambele functiuni.

Nu este necesara modificarea profilului strazii.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea estica.

- 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.

P.U.Z. aprobat prin HCL 115 / 2010

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.D.

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Strada Livezii la est
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat se afla in proprietatea municipiului Alba Iulia. Intre primaria Alba Iulia si Asociatia Centru Crestin exista un contract de comodat prin care este permisa construirea acestei functiuni, conform

CF 84323 si are suprafata de 3275 mp.

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

- Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat se afla in zona institutiilor si serviciilor ISC.

2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

2.1. **Evolutia zonei**

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren pentru functiuni compatibile cu zona de institutii si servicii

- 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 intravilanul acestuia.

2.2. **Incadrare in localitate**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR : ISC zona institutii

- Relationarea zonei cu localitatea

Terenul se afla in partea vistica a localitatii. Accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare) a fost rezolvata odata cu amplasarea celorlalte functiuni rezidentiale din zona.

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 $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

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
Accesul se face din strada Livezii.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Pe teren este construita sala de conferinte conf PUZ aprobat cu HCL 115/2010.
- Relationari intre functiuni
Constructiile invecinate au functiuni industriale si de servicii
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zone 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 pentru institutii si servicii.

2.6. **Echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua existenta
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Centrala termica.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este cazul.
- Gospodarie comunala
Se va rezolva prin contract cu firma specializata.
- 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Prin aceasta documentatie de urbanism se propune modificarea PUZ-ului aprobat prin HCL 115, art 12/04.2010 si stabilirea unui nou amplasament pentru gradinita propusa. Pe teren este contruita sala de conferinte si se doreste amplasarea unei gradinite cu program prelungit.

Gradinita va avea 3 grupe pentru copii prescolari. Regimul de inaltime propus este parter.

Retragerea cladirii propuse fata de aliniament este de aproximativ 30m iar fata de limita posterioara si cea laterala din partea vestica este de minim 3m. Accesul se face din strada Livezii. Se vor realiza 21 locuri de parcare pentru ambele functiuni.

Nu este necesara modificarea profilului strazii.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in partea estica.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: proprietate privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

2. REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona institutii si servicii ISC

Functiuni complementare admise : servicii specifice zonei mixte (conform RLU din PUG Alba Iulia)

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera

2 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire: izolat si cuplat

Regimul de aliniere a constructiilor: Frontul este deja definit de constructiile existente si documentatiile de urbanism aprobate

POT max. admis = 35%, CUT max.admis = 0.70

POT existent = 16.00%, CUT existent = 0.32

POT = 25.00%, CUT = 0.41

Organizarea circulatiei : Nu este necesara modificarea profilului transversal al strazii. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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 gazele 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, functiunea zonei este ISC – zona pentru institutii si servicii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Inaltimea maxima va fi 12.00m si un procentul de ocupare al terenului de maxim 35.00%.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

Se pastreaza profilul strazilor, nu este necesara modificarea parcelei pentru completarea profilului de strada.

Accesul se va realiza din drumul de acces existent.

- Organizarea circulatiei pietonale

Accesul se va realiza din strada existenta, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

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 rezidentiale

- Principalii indici urbanisti ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 35,00%

C.U.T. maxim = 0.70

P.O.T. existent = 16.00%

C.U.T. existent = 0.32

P.O.T. = 25.00%

C.U.T. = 0.41

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Extinderea retelei existente.

- Canalizare

Canalizarea se va realiza in sistem individual.

- Alimentarea cu energie electrica

- Extinderea rețelei existente.
- Alimentarea cu gaze naturale
Nu este necesar.
- Gospodărie comună
Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

3.7. **Protecția mediului**

- Diminuarea surselor de poluare
Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare din spațiile verzi.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
Nu este cazul.
- Depozitarea controlată a deșeurilor
Depozitarea deșeurilor menajere se va face în puștele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu
Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
În momentul de față nu există disfuncționalități, la proiectarea infrastructurii se va ține cont de toți factorii care pot duce la apariția acestora.

3.8. **Obiective de utilitate publică**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:
 - terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de căile de circulație;
 - terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.
- Circulația terenurilor între detinatori
Terenurile din zonă nu își vor schimba proprietarii pentru realizarea acestei propuneri.

4. **CONCLUZII**

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.D se detaliază conformarea în teren a unei grădinite pentru Centrul Creștin.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

Raportul informării și consultării publicului

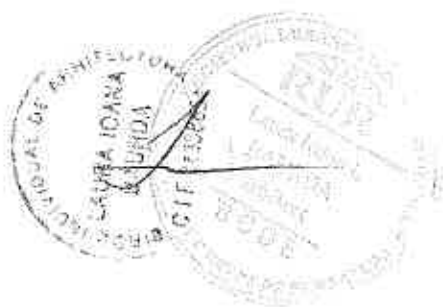
Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost informați prin notificări despre intenția elaborării PUD – CONTRUIRE GRADINITA LA CENTRU CRESTIN, STRADA LIVEZII NR 42H.

- 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 MALL ALBA IULIA și NICOARA DAVID au răspuns prin declarație la notificarea făcută de beneficiar, neavând nici o obiecție cu privire la implementarea propunerilor din planul urbanistic de detaliu. Vecina PERTA MARIA nu a putut fi găsită. La acest raport sunt atasate poze cu panoul prin care s-a făcut informarea, notificările, declarațiile și declarația notarială a doamnei Perta Maria la momentul autorizării Centrului Creștin,

În concluzie pe parcursul procesului de consultare și informare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic.

Alba Iulia
01.11.2018

Intocmit
arh. Laura Ioana Baurda



5. Raport de specialitate

TODORAN SORIN VASILE, TODEA RAMONA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA SERVICII SI CREARE ACCES, ALBA IULIA, SOSEAUA DE CENTURA NR. 18

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune stabilirea conditiilor de conformare a unei zone pentru servicii si realizarea unui drum de acces pentru loturile propuse.

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: arabil = 5751 mp.

Funcțiunea aprobată/reglementată – UTR = MI – zona mixta situata in zona industrială-servicii, activitati de productie

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada nou propusa.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la minim 2 m fata de strada propusa

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism, plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime: P+1

POT max. = 40%

CUT max. = 1.6

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada nou propusa. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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 va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.*

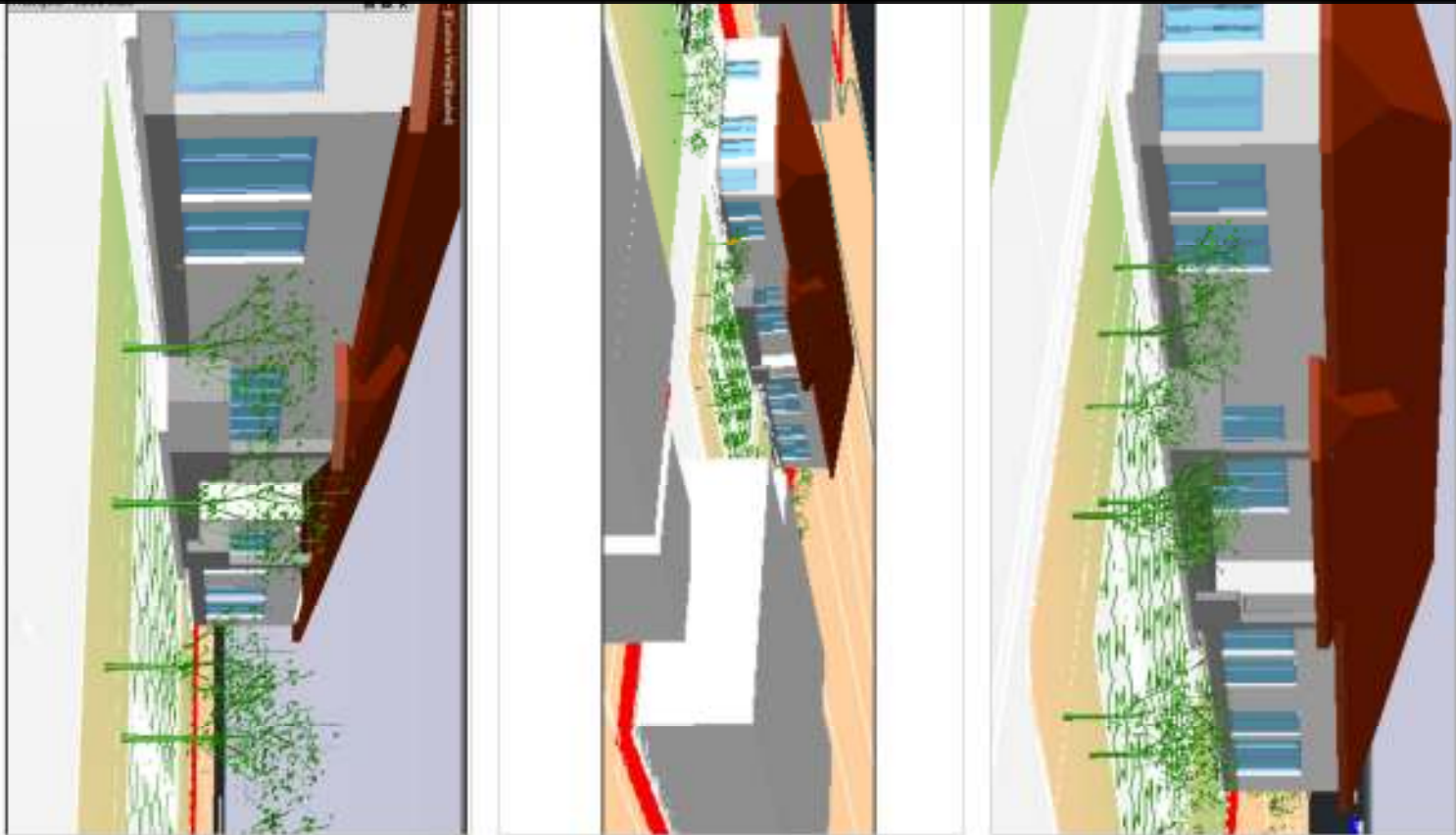
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.03.2019, s-a primit aviz favorabil, cu conditia realizarii curbilor de racordare la Soseaua de Centura si a unei pastile de intoarcere

Alba Iulia, 15.03.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

PUD - CONSTRUIRE GRADINITA LA CENTRU CRESTIN



- LEGENDA**
- LIMITA DE PROPRIETATE
 - ALINIAMENT LA STRADA
 - DRUMURI
 - TROTUARE
 - ZONA INSTITUTIIL PUBLICE SI SERVICII ISC
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - CONTINUARE BULEVARD
 - PROPOS PRIN PUG
 - ZONA DE PROTECTIE
 - CONTINUARE BULEVARD
 - PROPOS PRIN PUG

P.O.T MAXIM = 35%,
C.U.T. MAXIM = 0.70
P.O.T EXISTENT = 16.00%,
C.U.T. EXISTENT = 0.32
P.O.T = 25.00%,
C.U.T. = 0.41

REGIM MAXIM DE INALTIME P
FUNCTIUNEA PROPUA -
GRADINITA SI
SALA CONFERINTE



PROPRIETAR:
PRIMARIA ALBA IULIA,
CONTRACT DE COMODAT CU
ASOCIATIA CENTRU CRESTIN
CF 84323
SUPRAFATA TERENULUI
3275 MP

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		BENEFICIAR:		ASOCIATIA CENTRU CRESTIN		NR. PR. 52 - 18 P.U.D.
		DEN. LUCRARE:		PUD - CONTRUIRE GRADINITA LA CENTRU CRESTIN		
		DEN. PLANSA:		REGLEMENTARI URBANISTICE		
C.I.F. 24338654		OCTOMBRIE 2018		SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA		NR. PLANSA A03
		SC 1/500		PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA		
				DESENAT: LAURA IOANA BAURDA		