

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15
TEL 0730515818, 0258779635



PROIECT NR. 07-20

FAZA PUD

CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA

BENEFICIAR
SC FILY SRL

PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA



MAI 2020

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 COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA

- Amplasament

Judetul Alba, in intravilanul municipiului Alba Iulia, Strada Arnsberg, nr 39

- Beneficiar

SC FILY SRL

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

MAI 2020

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.D.-ului:

Stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa in fata spatiului pentru alimentatie publica a beneficiarului. Copertina are un sistem de fixare pe sol care nu implica deteriorarea pavajului existent. Terasa este amplasata in asa fel incat sa nu incurce circulatia pietonala. Invelitoarea este de culoare alba inscriptionata cu logo-ul turistic al municipiului Alba Iulia. Mobilier nu este incastrat in teren si va avea caracter unitar si se va armoniza coloristic cu fatada existenta. Delimitarea terasei se va face cu jardiniere si vegetatie.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

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 Revolutiei la vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat are o suprafata de 33.43 mp fiind format dintr-o parcela care va fi inchiriata de SC Fily 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 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 rezidentiala.

- 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 cartier Cetate.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR TCC1 zona mixta cu functiuni complementare.

- 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 $IMR=100ani$); 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
Terenul se invecineaza cu bulevardul Revolutiei, accesul se va face din trotuarului existent pe aceasta latura

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 comunală
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.
- Evidentiarea 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 copertine cu caracter provizoriu pentru terasa in fata spatiului pentru alimentatie publica a beneficiarului. Copertina are un sistem de fixare pe sol care nu implica deteriorarea pavajului existent. Terasa este amplasata in asa fel incat sa nu incurce circulatia pietonala. Invelitoarea este de culoare alba inscriptionata cu logo-ul turistic al municipiului Alba Iulia. Mobilier nu este incastrat in teren si va avea caracter unitar si se va armoniza coloristic cu fatada existenta. Delimitarea terasei se va face cu jardiniere si vegetatie.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan.

Natura proprietatii: privata.

Imobilul este 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

Funciunea dominanta : Zona mixta

Funcțiuni complementare admise : -

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

2 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 de limita trotuarului 6.07m

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 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, astfel functiunea dominanta zona mixta.

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 acesteia, 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 facilitatiile spatiului de alimentatie publica existent
 - Canalizare
nu este cazul - se vor folosi facilitatiile 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 facilitatiile spatiului de alimentatie publica existent
- Gospodarie comunală
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 a unei terase pentru alimentatie publica.

5. ANEXE

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

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA



7. Raport de specialitate

SC FILY SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei P.U.D. – CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA, ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, BL. 38, AP. 23

Documentatia a fost intocmita de: BIA IOANA LAURA BAURDA

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa in fata spatiului pentru alimentatie publica a beneficiarului.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: publica a municipiului Alba Iulia.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: cai de circulatie pietonala.

UTR= conform PUG aprobat, UTR = MA1 – zona mixta

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Victoriei

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice.

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

Regim de inaltime propus = P

POT propus = 100%; **CUT propus** = 1.0

Sc=33.43m²

Descrierea solutiei: Se propune construirea unei copertine cu caracter provizoriu pentru terasa in fata spatiului pentru alimentatie publica a beneficiarului.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Amplasarea se va face astfel incat sa nu impiedice in nici un fel traficul pietonal al zonei.

Echiparea tehnico-edilitara: Terasa sezoniere vor fi iluminate cu ajutorul iluminatului public sau cu sisteme se iluminat proprii.

*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 12.06.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 23.06.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



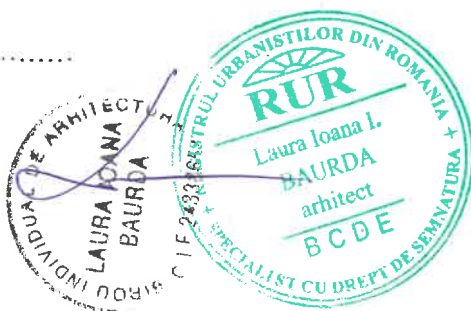
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA
Beneficiar
SC FIFY SRL
municipiului Alba Iulia, Strada Arnsberg, nr 39

- 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;
intalnirile au avut loc la domiciliul beneficiarului in data de 05.05.2020 si 05.06.2020
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
Beneficiarul a discutat direct cu proprietarii parcelelor vecine
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
Vecinul Golban Ilie Adrian se afla in partea nordica a terenului, vecinii Cristea Dana si Adrian in partea sudica iar vecinul Campean Valentin se afla la etajul superior.
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

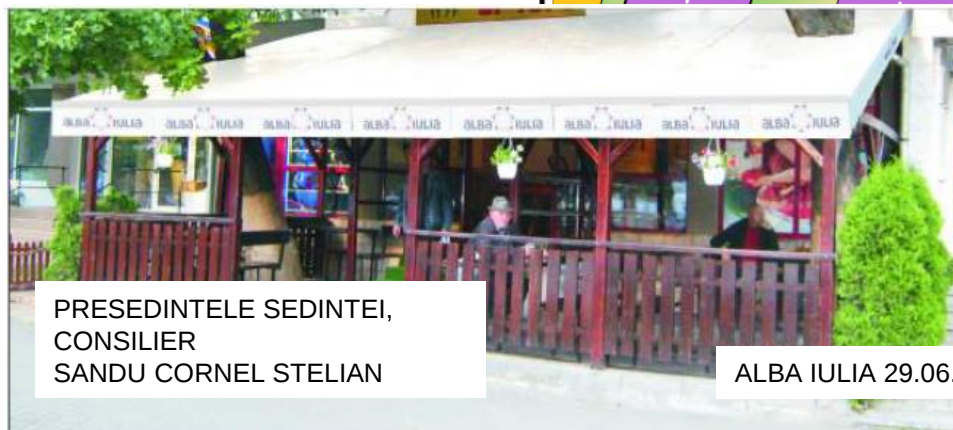
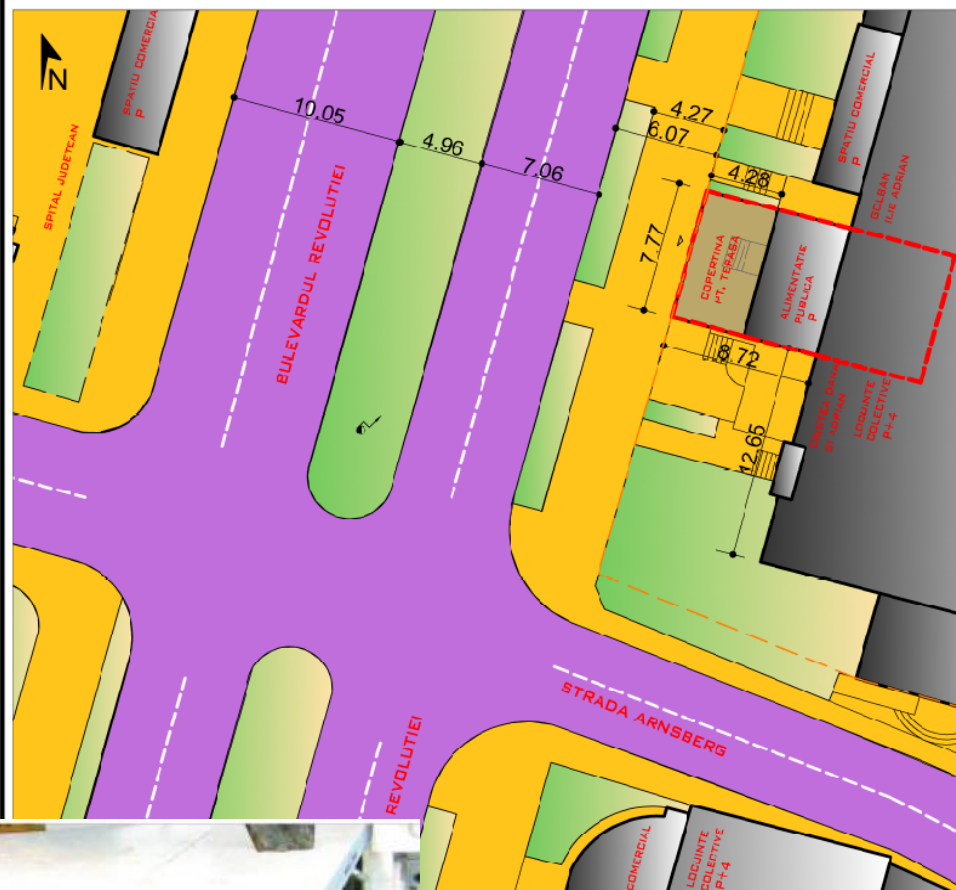
10

- 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;
cei care au participat la consultarea populatiei nu au avut observatii sau rezerve privind PUD
 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 este cazul
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
Nu este cazul

DATA, SEMNATURI.....



PUD - CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 29.06.2020



REGIM MAXIM DE
INALTIME AL ZONEI P+4
REGIM MAXIM DE
INALTIME P
FUNCTIUNEA PROPUISA -
COPERTINA PENTRU TERASA
P.O.T MAXIM = 100%
C.U.T. MAXIM = 1.0

IANA BAURDA INGINIER URBAN ARHITECTURA	BENEFICIAR: SC FLY SRL	NR. PR: 07-20 P.J.D.
DEN. LUCRARE: PUD - CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA A03
DEN. PLANSA: MAY 3030	SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA	
SC 1/200	PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA	
	DESEINAT: LAURA IDANA BAURDA	

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER