

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



PROIECT NR. 34-19

FAZA PUD

CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA

BENEFICIAR
SC ROYAL SERGIO SRL

PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA

MARTIE 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 DESENALE

- | | |
|--|-----|
| 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 Vasile Goldis

- Beneficiar

SC ROYAL SERGIO SRL

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

MARTIE 2014

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 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:

- Strada Vasile Goldis la sud
- Alee auto de acces la locuintele colective la vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat are o suprafata de 54.00 mp fiind format dintr-o parcela care va fi inchiriata de SC ROYAL SERGIO 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 locuintelor colective cu functiune complementara - servicii.

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 centrul acestuia.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este incadrat conform P.U.G. aprobat, in UTR L1 zona pentru locuinte colective.

- 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 strada Vasile Goldis, 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.

- 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 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 locuinte colective

Funciuni complementare admise : servicii si alimentatie publica

Alte functiuni 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 3.20m

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

Organizarea circulatiei : Nu se modifica profilul strazi existente.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului P.U.D. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.D. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiului Alba Iulia, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament și poluarea fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuoasă a deșeurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabilește ca suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, astfel funcțiunea dominantă zona pentru locuințe colective și servicii complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim P și un procent de ocupare al terenului de maxim 100%.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zona.

3.4. Modernizarea circulației

- Organizarea circulației rutiere
Tramă stadala nu se modifică.
Accesul se va realiza din trotuarul existent.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone pentru alimentare publică.

- Principali indici urbanistici ai P.U.D.

P.O.T. maxim = 100,00%

C.U.T. Maxim = 1

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentarea cu apă
nu este cazul - se vor folosi facilitățile spațiului de alimentare publică existent

- Canalizare

nu este cazul - se vor folosi facilitățile spațiului de alimentare publică existent

- Alimentarea cu energie electrică

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zona

Telefonie, CATV

Există rețele în zona studiată, conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoarele solicitări ale beneficiarului.

- Alimentarea cu căldură

nu este cazul

- Alimentarea cu gaze naturale

nu este cazul - se vor folosi facilitățile spațiului de alimentare publică existent

- 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.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Apele uzate colectate de către rețeaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate și epurate înainte deversării lor în emisar.
- Depozitarea controlată a deșeurilor
Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu
Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate.
- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană
Nu este cazul.

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 amplasarea a unei terase pentru alimentare publică.

5. ANEXE

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

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA



8. Raport de specialitate

SC ROYAL SERGIO SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei P.U.D. – CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA, ALBA IULIA, BD. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 15, BL.A1, AP. 2

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 este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic categoria B, conform PUG.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: cai de circulatie pietonala.

UTR= conform PUG aprobat, UTR = MA2 – zona mixta

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la Bd. Decembrie 1918

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=35.26m²

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 laza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA
Beneficiar
SC ROYAL SERGIO SRL
municipiului Alba Iulia, str.. Vasile Goldis

- 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;

Vecina Marcu Mara se afla in partea estica a terenului iar vecinul Puican Stefan 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 reserve 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

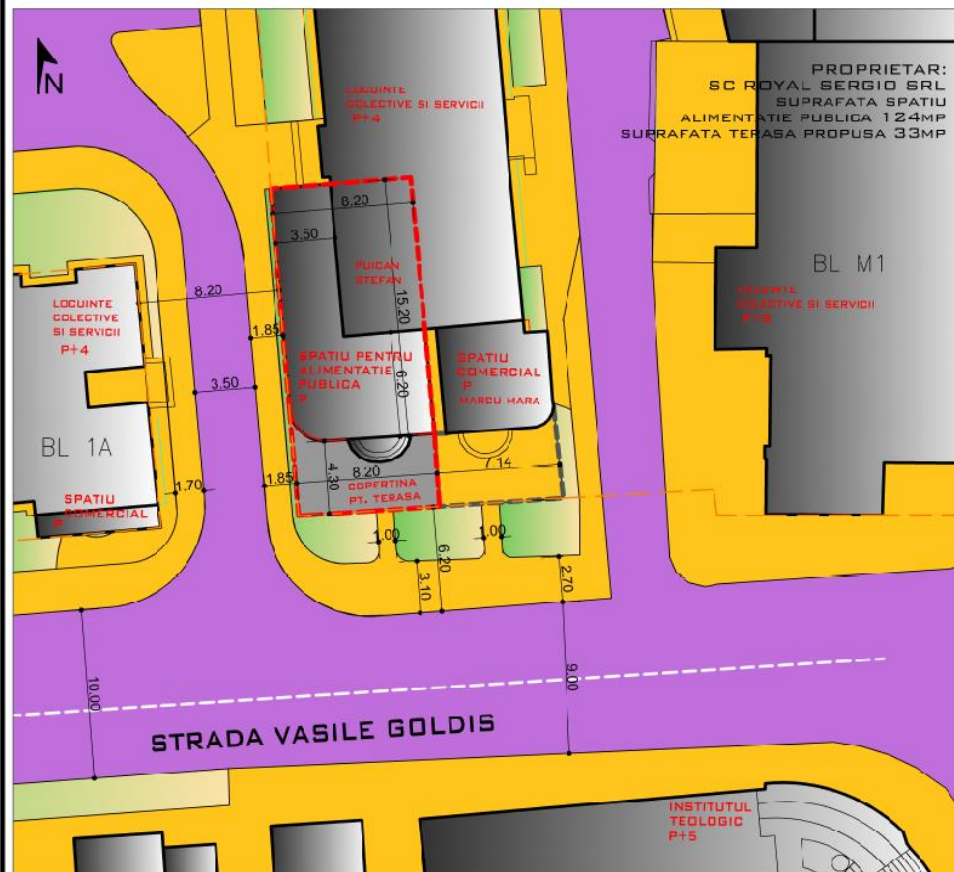
3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul

DATA, SEMNATURI.....



**PUD - CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER
PROVIZORIU PENTRU TERASA**



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- DRUMURI
- ZONA DE LOCUINTE s SERVICII
- ZONA VERDE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚII PROPUSE

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

 ALBA IULIA 29.06.2020	LAURA IDANA BAURDA BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	BENEFICIAR: SC ROYAL SERGIO SRL	NR. PR. 34-19 P.U.D.
	DEN. LUCRARE:	PUD - CONSTRUIRE COPERTINA CU CARACTER PROVIZORIU PENTRU TERASA	NR. PLANSA A03
	DEN. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	
	DATA 2020	SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA	
	C.I.F. 24338533	SC 1/200	
		PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA	
		DESENAT: LAURA IDANA BAURDA	