

PUD

Shimb de destinatie din locuinta familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului existent

Str. Basarabiei, nr.10, localitatea Alba Iulia, județ Alba

TITULARUL ȘI BENEFICIARUL INVESTIȚIEI
SC ATLAS IMOBILIARE SRL

ALBA IULIA, august 2020

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: *Schimb de destinatie din locuinta familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului construit*

AMPLASAMENT: str.Basarabiei, nr.10, localitatea, Alba Iulia, județ Alba

TITULARUL/BENEFICIARUL INVESTIȚIEI: SC ATLAS IMOBILIARE SRL

FAZA DE PROIECTARE PUD

SPECIALITATEA Urbanism

PROIECTANT GENERAL **S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.** Alba Iulia , strada Florilor nr 13
COD CAEN 7111
tel/fax 0358 401 439
Email **sorinmagda@yahoo.com**
arh. Sorin MAGDA
arh. Oana BULGARU
ing. Calin ROMAN

PROIECTANT **URBAN SYNAPSE SRL**
Str. Al. I. Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba CUI RO 29930206,
J01/215/2012 urbansynapse@gmail.com
www.urbansynapse.com
Tel: +40 752 180 390, +40 726 786 246
Urb. Damian Alexandru Ioan, atestat RUR
Urb. Damian Laura, atestat RUR

DE SPECIALITATE

NUMĂR PROIECT: 18 / 2020

DATA ELABORĂRII: august 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI

Borderou de piese scrise și desenate

Memoriu justificativ

Consultarea populației

Anexe

Certificat de urbanism nr.1010 din 01.07.2020

Ridicare topografica

Extras CF nr. 112624

Acte identificare beneficiar (certificat inregistrare firma, C.I. administrator firma)

Aviz Administrator Drum

Aviz Politia Rutiera

Consultarea populatiei conform HCL 28/2011

PIESE DESENATE:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Încadrare în zonă (planșa 01) | 1:2000/1:5000 |
| 2. Situația existentă (planșa 02) | 1:200 |
| 3. Reglementări urbanistice (planșa 03) | 1:200 |
| 4. Reglementari edilitare (planșa 04) | 1:200 |
| 5. Obiective de utilitate publică (planșa 05) | 1:200 |

Memoriu Justificativ

Schimb de destinatie din locuinta familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului construit

1. Introducere

1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

Schimb de destinatie din locuinta familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului construit

Inițiator (beneficiar)

SC ATLAS IMOBILIARE SRL

sat Drambar, comuna Ciugud, Calea Alba Iulia, nr. 20, judet Alba

Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori

Proiectant general:

S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L. Alba Iulia , strada Florilor nr 13

COD CAEN 7111

tel/fax 0358 401 439

Email sorinmagda@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

URBAN SYNAPSE SRL

Str. Al. I. Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba CUI RO 29930206, J01/215/2012

urbansynapse@gmail.com

www.urbansynapse.com

Tel: +40 752 180 390, +40 726 786 246

Urb. Damian Alexandru Ioan, atestat RUR

Urb. Damian Laura, atestat RUR

Data elaborării

- august 2020

2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform certificatului de urbanism nr. 1010 din 01.07.2020, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu și anume, o parcelă în suprafață de 702,00 mp.

Obiectul prezentului plan este schimbarea de destinație din locuința familială în pensiune și asigurarea numărului de locuri de parcare necesare noii funcțiuni (pensiune turistică).

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1010 din 01.07.2020, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Zona Centrală protejată a Municipiului Alba Iulia are un potențial de dezvoltare cu totul deosebit prin diversificarea și extinderea într-un cadru urbanistic de mare valoare culturală a unor funcțiuni naționale, regionale, județene și municipale, având premise favorabile pentru conturarea unei identități de excepție, în raport cu rolul de Capitală Simbolică a României și principal centru al Regiunii Centru.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în zona reglementată în baza PUG aprobat prin HCL nr.158 din 2014 și PUZ aprobat prin HCL 402/2018.

Acesta are o formă neregulată, având folosința actuală de curți construcții și este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia. Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice-sit arheologic de categoria A - Asezare civilă (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca română cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02. Pe teren există o clădire cu funcțiunea de locuință familială cu regim de înălțime S+P+1+mansardă neamenajată și suprafață construită de 169,00mp.

Zona în care este situat terenul este, conform PUZ Zona centrală - UTR ZCA - Zona centrală situată în exteriorul ariei protejate - Zona funcțională Z.C.A.2d - clădiri cu regim maxim P+2+M.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Nu este cazul

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobat anterior

- ART. 1 - UTILIZARI ADMISE
• Z.C.A.

- se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:
- birouri pentru administratia regionala, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- biblioteca-mediateca;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- centre de expozitii, galerii;
- alimentatie publica;
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterane multietajate si parcaje subterane
- hoteluri;
- locuinte colective;
- locuinte individuale
- functiuni culturale
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- functiuni culturale
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor; - parcaje publice;
- spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

• Z.C.A.

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora de minim 50 % din totalul ariei desfasurate a cladirii;
- se admit clădiri noi cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință locuinte de serviciu, adaptate zonei centrale de afaceri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de scoli și de lacășele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.
- pentru cladirile noi se va elabora PUD in functie de prevederile specifice ale fiecarei subzone functionale cu scopul de a demonstra incadrarea in cerintele prezentei documentatii si relationarea cu fondul construit invecinat.

• Z.C.A.2.c, Z.C.A.2.d,

- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - statii de benzina si ateliere de intretinere auto
 - spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)
 - depozitare en gros;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate fara compensare echivalenta.

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Z.C.A.
 - o parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;
 - nu se admite construirea în adâncime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi și/sau piete publice echipate edilitar care să facă accesibil mijlocul insulei;

Z.C.A.2.d.

Pentru locuințe individuale, locuințe individuale având o altă funcțiune la parter și care nu depășește 30% din ADC a clădirii, locuințe cu partiu special pentru profesii libere, birouri de proiectare sau cabinete avocatură:

- se considera construibile parcelele având minim 350 mp. și un front la strada de minim de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterală de proprietate și de minim 8.0 metri în cazul construcțiilor alipite la două calcane laterale.

Pentru restul funcțiilor:

- se considera construibile parcelele având minim 800 mp. și un front la strada de minim de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterală de proprietate și de minim 15.0 metri în cazul construcțiilor alipite la două calcane laterale.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Z.C.A.2.c, Z.C.A.2.d,

In cazul construcțiilor amplasate izolat:

- clădirile se amplasează pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii.

- clădirile care depășesc înălțimea maximă admisibilă vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii din dreptul acesteia dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor.

- clădirile izolate care adapostesc funcțiuni publice reprezentative, înscrise în fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de maxim 6.0 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;

- se interzice amplasarea în regim izolat a construcției propuse în cazul în care pe una sau ambele laturi laterale există construcții amplasate pe limita de proprietate, astfel lăsând vizibile calcanele acestora.

In cazul construcțiilor amplasate într-un front existent:

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fatada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4.0 metri;

- construcțiile amplasate între două calcane se vor alinia cu cele de pe parcelele învecinate pentru a nu lăsa vizibile calcanele.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - se pastreaza prevederile PUG

- Z.C.A.

- clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferință izolat dar, de la caz la caz, și în regim continuu sau discontinuu;

- în cazul construcțiilor amplasate izolat, acestea se vor retrage față de limitele laterale a parcelei cu h/2 din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3 m.

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fatada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumină naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei centrale de subzonă preponderent rezidențială precum și dacă este limita care separă orice funcțiune de o parcelă rezervată echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 4.0 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - se pastreaza prevederile PUG

• ZCA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE - se pastreaza prevederile PUG • ZCA

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - se pastreaza prevederile PUG

• ZCA

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj- un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;
- pentru restul functiunilor se vor evidentia existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- se va prevedea parcaj public subteran sub piata pietonala Iuliu Maniu si piata Consiliului Europei;
- se propun parcaje subteran + suprateran multietajat in ZCA1 in spatele magazinului Unirea si in piata Consiliu Europei.
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZCA2d – P+2+M cu conditia respectarea urmatoarelor conditii:

- respectarea in planul aliniamentului a unei inaltime la cornise egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta, dar nu mai putin de 4,0 m.;
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- se pastreaza prevederile PUG

• ZCA

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;
- - arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.
- volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;
- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.
- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA • ZCA

- - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Schimb de destinatie din locuinta familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului construit

– Memoriu justificativ

- - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
 - - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
 - - este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.
- ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE • ZCA**
- - se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
 - - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
 - - pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
 - - se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantatiilor de aliniament sau a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
 - - terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
 - - fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu;

- nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.

ART. 14 – IMPREJMUIRI

• ZCA

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- in cadrul proiectelor de urbanism(PUD) sau de autorizare(DTAC) se va prezenta in comisia de urbanism si proiectul pentru imprejmuire, daca aceasta este solicitata.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

• ZCA2c, ZCA2d

-pentru locuinte 40%

-pentru restul functiunilor 75%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

• ZCA 2d,

6

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.

Nu este cazul

3. Situația existentă

Regimul juridic – conform CU nr.1010/01.07.2020

Amplasament: în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietății: domeniu privat al persoanelor juridice.

Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice-sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman dn sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02.

Regimul economic – conform CU nr.1010/01.07.2020

Folosința actuală: curți construcții, construcții de locuința S+P+1+M cu Sc=169mp, Sd=524mp, Stotala=702 mp.

Destinația: stabilită prin documentațiile de urbanism: PUZ-Zona centrala: UTR=ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE. IMOBILUL STUDIAT ESTE AMPLASAT IN ZONA FUNCTIONALA Z.C.A.2d - cladiri cu regim maxim de inaltime P+2+M.

Regimul tehnic – conform CU nr.1010/01.07.2020

POT max.- 75%

CUT max.- 3,8

Regimul de aliniere al terenului față de drumurile adiacente - la strada Basarabiei

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul se face din strada Basarabiei, strada cu sens unic desfasurat pe 2 benzi de circulație carosabilă, cu trotuar de 1.00-3.50m lățime pe ambele părți si spatiu verde sau parcare paralela cu strada intre carosabil si trotuar.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are o suprafață de 702 mp și formă neregulată.

Vecinătățile terenului sunt:

- **la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată: Colegiul Medicilor Alba;
- **la Sud** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia, strada Basarabiei;
- **la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată: SC ATLAS IMOBILIARE SRL ;
- **la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată: Puiu Delia, Saracut Nicolae, Saracut Iustiana Eugenia.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe teren există o clădire cu funcțiunea de locuința familiala cu regim de inaltime S+P+1+M neamenajata si suprafață construita de 169,00mp.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Schimb de destinatie din locuința familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului construit

– Memoriu justificativ

pagina 10 din 19

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE.
IMOBILUL STUDIAT ESTE AMPLASAT IN ZONA FUNCTIONALA Z.C.A.2d - cladiri cu regim maxim de inaltime P+2+M.

3.5. Destinația clădirilor

Prin proiect se urmărește schimbarea de destinație din locuinta familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului existent, lucrari care vizeaza cladirea existenta pe parcela.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul cu suprafața de 702,00 mp, care face obiectul PUD-ului este domeniu privat al persoanelor juridice: SC ATLAS IMOBILIARE SRL.

Aceasta se învecinează cu domeniul public al Municipiului Alba Iulia (strada Basarabiei), în partea de Sud, pe restul laturilor având terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice si juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Nu este cazul, lucrarile se efectueaza in volumul podului existent.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Cladirea existenta este prevazuta cu un subsol partial cu functiune de depozitare.

3.9. Adancimea apei subterane

Nu este cazul, lucrarile se efectueaza in volumul podului existent.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, conform prevederilor Codului P100-1/2013, privind zonarea teritoriului perimetral cercetat, localitatea se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori **ag=0.10g**.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Pe teren există o cladire cu funcțiunea de locuinta familiala, construita in perioada interbelica, cu regim de inaltime S+P+1+M neamenajata si suprafață construita de 169,00mp.

Structura cladirii este din zidarie portanta cu plansee din beton armat si sarpanta din lemn.

Starea cladirii este buna. De-a lungul timpului a suferit mai multe transformari:

- inchideri ale unor terase exterioare,
- extindere cu o incapere care sa adapostezasca o camera de alimente,
- amplasarea peste acoperisul terasa initial un acoperis sarpanta, prin care s-a creat spatiul de pod circulabil.

3.12. Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- apă - canal
- gaz
- telefonie

4. Reglementări

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin aceasta documentatie se doreste obtinerea autorizatiei de construire pentru schimbarea de destinatie din locuinta familiala in pensiune si amenajarea mansardei in volumul podului existent.

Pensiunea va fi amenajata pe amprenta si in volumul cladirii existente pe parcela si va cuprinde 9 camere de cazare si o zona comuna cu functiunea de salon, fitness si sauna.

Pensiunea propusa va functiona ca parte din ansamblul turistic Vila Preciosa, desfasurat pe parcelele vecine dinspre est, unde sunt amplasate anexele necesare unei functiuni turistice (receptie, oficiu curatenie, depozit lucruri de valoare, restaurant, sala de sedinte).

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția este amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Lucrarile propuse se vor desfasura in amprenta si volumul cladirii existente, aceasta fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **23,48 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată: Colegiul Medicilor Alba;
- **2,26 m la Sud** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia - str. Basarabiei;
- **2,76 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată: SC ATLAS IMOBILIARE SRL;
- **2,12 m la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată: Puiu Delia, Saracut Nicolae, Saracut Iustina Eugenia.

Prin proiect se propune schimbarea de destinatie din locuinta familiala in pensiune si mansardarea in volumul podului existent. Pensiunea amenajata in cladirea existenta va functiona cu 9 camere, un salon comun, o zona de fitness si una pentru sauna, desfasurate pe 3 niveluri supraterane (parter, etaj si mansarda).

Cladirea va avea o suprafata construita de 169,00mp, ca si pana acum si o suprafata desfasurata de 524,00 mp.

Spatiile interioare ale pensiunii corespund exigentelor de confort, siguranta si stabilitate conform normativelor in vigoare pentru functiuni turistice.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Schimb de destinatie din locuinta familiala in pensiune, cu mansardare in volumul podului construit

– Memoriu justificativ

pagina 12 din 19

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 702,00 mp
S edificabil maxim	– 398,85 mp
S construită existentă	– 169,00 mp
S construită propusă	– 0,00 mp
S desfășurată existentă	– 524,00 mp
S desfășurată propusă	– 0,00 mp
S construită totală	– 169,00 mp
S desfășurată totală	– 524,00 mp
Sup. dalaj pietonal+auto	–262,22 mp
S spatiu verde	– 197,82 mp
H max propus:	– 9,68 m (cornisa)
Locuri de parcare:	– 4

4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Pensiunea se va amenaja în amprenta și volumul clădirii existente pe parcela.

Distanța față de construcțiile existente vecine este de:

- 5,03m - față de clădirea vecina din vest (locuinta familiala);
- 3,30m - față de clădirea vecina din est (vila turistica);

Accesul auto și accesul pietonal, precum și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor pe parcelă se realizează, ca în prezent, din strada Basarabiei, strada cu sens unic desfășurată pe 2 benzi de circulație carosabilă, cu trotuar de 1.00-3.50m lățime pe ambele părți și spațiu verde sau parcare paralela cu strada între carosabil și trotuar.

4.5.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu se propun clădiri noi. Toate lucrările se vor amenaja în amprenta și volumul clădirii existente. Renovarea exteriorului va ține seama de caracterul general al zonei și de aspectul clădirilor din vecinătate cu care se afla în relație de co-vizibilitate.

4.6.Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Intervenția asupra clădirii existente constă în menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor pentru funcțiuni turistice și în lucrări de întreținere, determinate de uzura sau de degradarea normală și care au ca scop menținerea stării tehnice a construcției existente.

4.7.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Principalul acces pe terenul studiat se realizează din strada Basarabiei, strada cu sens unic desfășurată pe 2 benzi de circulație carosabilă, cu trotuar de 1.00-3.50m lățime pe ambele părți și spațiu verde sau parcare paralela cu strada între carosabil și trotuar.

Pensiunea propusă va avea 1 zonă de acces auto (intrare /iesire) și 1 zonă de acces pietonal, menținându-se situația existentă.

4.8.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este relativ plat. Se vor monta dale în zona accesului în clădire și în zona parcarilor iar restul terenului studiat este amenajat cu gazon și arbuști.

4.9.Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta

Deși imobilul este inclus în listele monumentelor istorice - **sit arheologic** de categoria A - Așezare civilă (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romană cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02, **nu sunt necesare condiționari** impuse de acest regim deoarece toate lucrările propuse se vor efectua în amprentă și volumul clădirii existente, fără a realiza săpături în alte zone ale parcelei.

4.10.Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de schimbarea destinației a unei clădiri existente din locuința familială în pensiune și amenajarea mansardei în volumul podului existent..

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitizează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri poluante vor fi evitate prin elaborarea unei expertize tehnice pentru clădirea supusă schimbării de destinație și amenajării mansardei, anterior obținerii autorizației de construire.

Apele uzate vor fi evacuate în rețeauă de canalizare existentă în zonă.

Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile.

4.11.Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, se va amenaja o zonă minerală destinată circulației pietonale și auto, în suprafața de 262,22mp (la care se adaugă o zonă de dale înierbate de 66,75mp), restul parcelei fiind amenajată cu spațiu verde (gazon și arbuști), în suprafața de 197,82mp.

4.13.Profiluri transversale caracteristice

Terenul este relativ plat. Zona circulațiilor pietonale și auto va fi pavată cu dale din beton,

Schimb de destinație din locuința familială în pensiune, cu mansardare în volumul podului construit

– Memoriu justificativ

pagina 14 din 19

iar apele pluviale vor fi directionate spre spatiul verde de pe parcela si spre reseaua existenta de canalizare.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este relativ plat și nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Lucrarile propuse se vor desfasura in amprenta si volumul cladirii existente, aceasta fiind **retrasă** de la limitele parcelei astfel:

- **23,48 m la Nord**, față de limita de proprietate – proprietate privată: Colegiul Medicilor Alba ;
- **2,26 m la Sud** față de limita de proprietate – domeniu public al municipiului Alba Iulia - str. Basarabiei;
- **2,76 m la Est** față de limita de proprietate – proprietate privată: SC ATLAS IMOBILIARE SRL;
- **2,12 m la Vest** față de limita de proprietate – proprietate privată: Puiu Delia, Saracut Nicolae, Saracut Iustina Eugenia.

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

S teren	– 702,00 mp
S edificabil maxim	– 398,85 mp
S construită existentă	– 169,00 mp
S construită propusă	– 0,00 mp
S desfășurată existentă	– 524,00 mp
S desfășurată propusă	– 0,00 mp
S construită totală	– 169,00 mp
S desfășurată totală	– 524,00 mp
S scari existentă neschimbată	– 6,21 mp
Sup. dalaj pietonal+auto	– 262,22 mp
Sup. dalaj inierbat	– 66,75 mp
S spatiu verde	– 197,82 mp
H max propus:	– 9,68 m (cornisa)
Locuri de parcare:	– 4
POT existent	– 24,07 %
POT maxim (conform PUZ)	– 75,00 %
POT propus	– 24,07 %

4.16. Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT existent	– 0,75
CUT maxim (conform PUZ)	– 3,8
CUT propus	– 0,75

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zona există următoarele rețele edilitare și racordările la acestea:

- energie electrică
- apă canal
- gaz
- telefonie

Pentru asigurarea necesarului de agent termic se va utiliza centrală termică pe gaz.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Edificabil maxim propus398,85 mp

din care:

- existent:.....169,00 mp
- propus:.....0,00 mp
- total.....169,00 mp**

Suprafata **desfasurată** propusă... ..**524,00 mp**

din care:

- existent:.....524,00 mp
- propus:.....0,00 mp

Suprafata **scari/accese** propusă... ..**6,21 mp**

din care:

- existent:.....6,21 mp
- propus:.....0,00 mp

Spatiu verde propus:.....**197,82 mp**

din care:

- existent:.....0,00 mp
- desfiintat:.....0,00 mp
- propus:.....197,82 mp

Suprafata **dale inierbate** propusă... ..**66,75 mp**

din care:

- existent:.....0,00 mp
- propus:..... 66,75 mp

Circulatie mixta (auto+pietonal) ...262,22 mp

din care:

-existentă:..... 526,79 mp
-desființată:.....264,57 mp
-propusă:.....262,22 mp

TOTAL.....702,00 mp

5. Concluzii

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță redusă și integrându-se în context.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

6. Anexe

- Certificat de urbanism nr.1010 din 01.07.2020
- Ridicare topografica
- Extras CF nr. 112624
- Acte identificare beneficiar (certificat inregistrare firma, C.I. administrator firma)
- Aviz Administrator Drum
- Aviz Politia Rutiera
- Consultarea populatiei conform HCL 28/2011

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 119582 /20.11.2020

13. Raport de specialitate

SC ATLAS IMOBILIARE SRL prin **SCHULLER HANS** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D.** – SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA FAMILIALA IN PENSIUNE, CU MANSARDARE IN VOLUMUL PODULUI EXISTENT, ALBA IULIA, STR. BASARABIEI, NR. 10

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHITECT MAGDA SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este schimbarea destinatiei din locuinta familiala in pensiune turistica.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A – asezare civila(Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p. Chr. Epoca romana cu COD LMI- AB-I-m-A-00001.02, COD RAN – 1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, constructii de locuinta S+P+1E+M cu Sc=169 mp, Sd=524 mp, Stotala teren= 702 m²

UTR= conform PUZ -Zona centrala aprobat cu HCL 402/2018: UTR = ZCA (zona centrala situata in afara ariilor protejate), respectiv subzona Z.C.A.2d – cladiri cu regim maxim de inaltime P+2+M

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

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

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

Regim maxim de inaltime admis = P+2+M

Regim de inaltime propus = S+P+1+M; Hmax= 9,68 m la cornisa

POT max. admis = 75%, **CUT max.admis** = 3,8

POT propus = 24,07%; **CUT propus** = 0.75

Descrierea solutiei: Se propune mentinerea constructiei existente si amenajarea acestei ca pensiune (va functiona ca parte din ansamblul turistic Vila Preciosa unde sunt receptia, oficiu, restaurant), care va avea:

1. dimensiuni maxime raman neschimbate; se propun 9 camere cazare si o zona comuna-salon, fitness si sauna cu Sc= 169 mp si Sd=524 mp

2. regim de inaltime: S+P+1+M;

3. solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice zonei din care fac parte

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesele auto si pietonal in incinta se va realiza din strada Basarabiei. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice.

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 12.11.2020 s-a primit aviz favorabil, cu conditia suplimentarii locurilor de parcare amplasate in interiorul parcelei.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„SCHIMB DE DESTINATIE DIN LOCUINTA FAMILIALA IN PENSIUNE, CU
MANSARDARE IN VOLUMUL PODULUI EXISTENT”

Beneficiar
SC ATLAS IMOBILIARE SRL
localitatea Alba Iulia, strada Basarabiei, nr. 10, județul Alba

a) Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

Inițiatorul P.U.D.-ului a contactat personal pe toți vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic de Detaliu, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

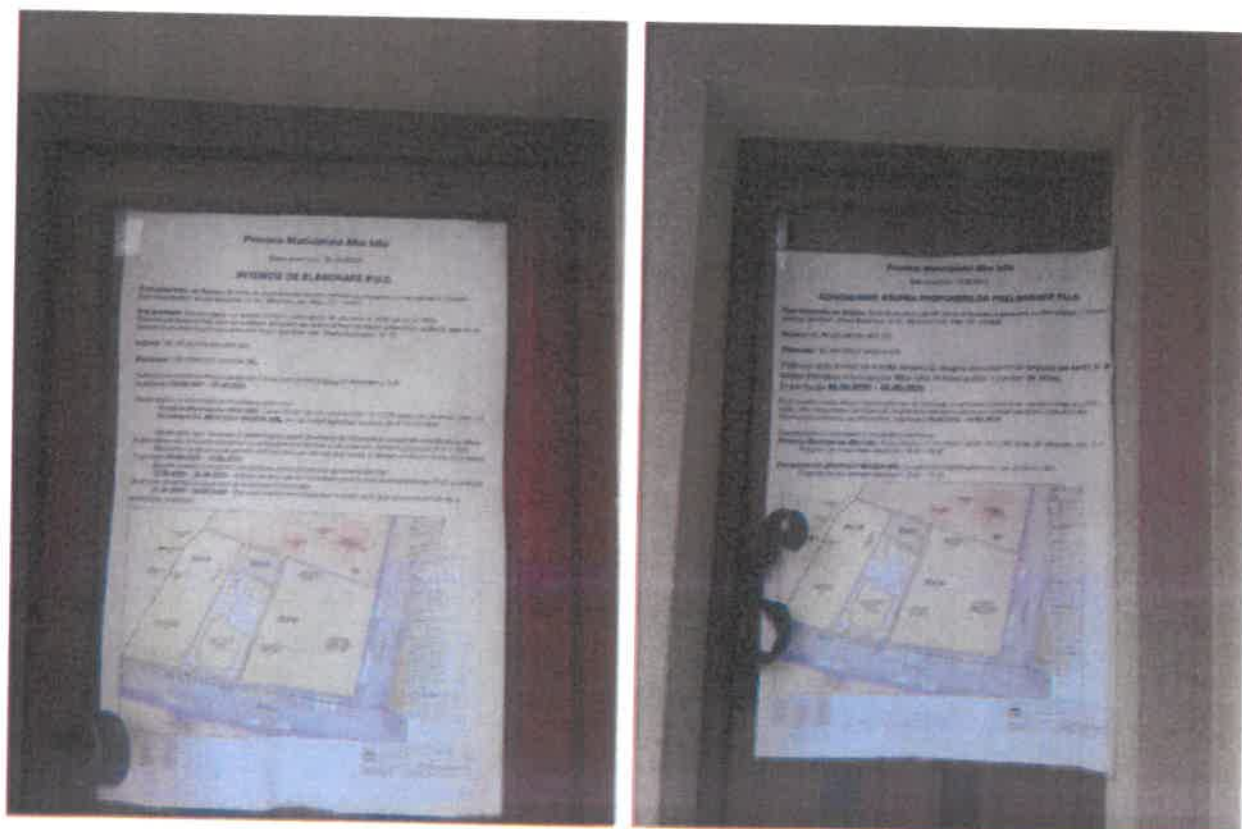
Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați si in mediul online, prin e-mail, in perioada **04.08.2020 - 02.10.2020**.

Inițiatorul proiectului: SC ATLAS IMOBILIARE SRL, in calitate de beneficiar.

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



Localizarea rezidenților s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces:

Hans Schuller, in calitate de beneficiar;

Puiu Delia, Saracut Nicolae si Saracut Iustiniana Eugenia, in calitate de vecini directi;

Dr.Susan Ioan, reprezentant al colegiul Medicilor din Judetul Alba, in calitate de vecin direct.

b) Un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

În urma informării publicului pe baza notificărilor, Hans Schuller, reprezentant al SC ATLAS IMOBILIARE SRL, Colegiul Medicilor din Judetul Alba, Puiu Delia, Saracut Nicolae si Saracut Iustianan Eugenia, identificati ca fiind proprietarii parcelelor vecine de pe latura de est, nord respectiv vest cu terenul care a generat P.U.D-ul, s-au exprimat favorabil la propunerea curenta, fara a avea obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

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 observatii exprimate de public.

2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

Nu este cazul.

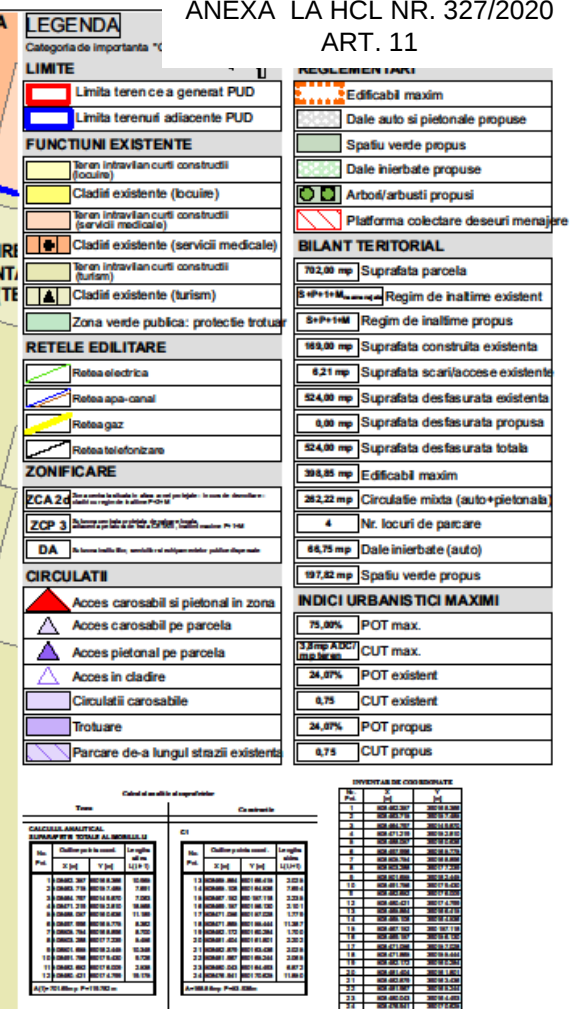
3. Orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:
Nu este cazul.

DATA
02.10.2020

INIȚIATOR PROIECT
SC ATLAS IMOBILIARE SRL

PROIECTANT
SC ARHITECT MAGDA SRL





VERIFICATOR EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
		S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.			nr. proiect
		J 01 / 1174 / 05	SCATLAS IMOBILIARE SRL		
		NUME	SEMNATURA	data	nr. proiect
proiect: arh. Sorin Magda			1:200	data	CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL MARCEL JELER
desenat: arh. Oana Bulgaru			07.2020	data	REGLEI