

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

PROIECT NR. 71/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PUD - ELABORARE PUD PENTRU SCHIMB
DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU
COMERCIAL BIROU – EXTINDERE SI CREARE ACCES
ALBA IULIA, Str. Arnsberg, nr. 32, bl. B7, ap. 34, jud. Alba**

**BENEFICIARI: OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL,
OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA**

PROIECTANT: ARHIPROJECT ONE SRL

Data: SEPTEMBRIE 2020

Exemplar nr. 3

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A PIESE SCRISE

- 1 FOAIE DE CAPAT.
- 2 BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE.
- 3 MEMORIU GENERAL.
- 4 REGLEMENTARI
- 5 TEMA DE PROIECTARE
- 6 AVIZE SI ACORDURI

B PIESE DESENATE

- 0 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE 1:5000
- 1 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1: 200
- 2 PLANSA REGLEMENTARI 1:200
- 3 PLANSA ECHIPARE EDILITARA 1:200
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:200
- 5 PLANSA PREZENTARE VOLUMETRIE

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: ELABORARE PUD PENTRU SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL BIROU – EXTINDERE SI CREARE ACCES
- Adresa obiectiv:
INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR. 32, bl. B7, ap. 34, Jud. ALBA
- Proiect numar: 71/2020
- Beneficiar: OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL, OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA
- Proiectant: ARHIPROJECT ONE SRL
- Data elaborarii: septembrie 2020

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste:

Schimbarea de destinatie a apartamentului existent in spatiu comercial birou, extinderea acestuia si creare acces.

Apartamentul pentru care se doreste schimbul de destinatie si extinderea acestuia se afla in proprietatea lui **OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL SI OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA**, nr. CF 73145-C1-U17, NR. TOPO/CAD 2959/12/XXXIV

Sc = 50mp, Su = 41mp, si se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, Str. Arnsberg, Nr. 32, bl. B7, ap. 34.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Oportunitatea întocmirii acestui Plan Urbanistic de Detaliu a fost determinată de intenția beneficiarului de a schimba funcțiunea unui apartament in spatiu comercial birou si construirea unei extinderi, și prin urmare, de necesitatea studierii și reglementării posibilităților de amplasare ale acesteia. Regimul de înălțime propus pentru extindere este P, iar suprafața construită propusa este de 25.00 mp.

Se vor studia accese, circulații in incinta, parcar, aliniamente laterale, etc

P.U.D. va elabora un regulament urbanistic care va fi respectat la elaborarea DTAC.

2. INCADRARE IN ZONA:

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Mun. Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr. 32, bl. B7, ap. 34.

Conform datelor preluate din CF si CU, suprafata de 41.00 mp a apartamentului propus spre schimb de destinatie si suprafata de 25.00mp propusa spre concesiune pentru construirea

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

extinderi se afla in intravilan in UTR – L2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+4-5 NIVELURI

Conform planului de incadrare in zona se evidentiaza pozitia amplasamentului in intravilanul Mun. Alba Iulia.

Conform datelor preluate din documentatia topografica suprafata utila de 41.00 mp (apartament existent) si suprafata de 25.00mp (noua extindere) propusa spre concesiune de catre beneficiar prin actualul PUD sunt situate in zona de vest a mun. Alba Iulia cu acces din str. Arnsberg.

Terenul studiat are categoria de folosinta : apartament

Rețele existente in zona:

- Energie electrica
- Retea gaz
- Retea apa potabila si canalizare

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

a) AMPLASAMENT:

INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.32, bl. B7, ap. 34, Jud. ALBA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul se face din zona de circulatie pietonala si auto din Str. Arnsberg .

Sa efectuat o ridicare topografica pentru delimitarea terenului, a terenurilor invecinate si a accesului pe parcela.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Pe terenul studiat exista un apartament care are o forma neregulata,

Sutila existenta = 41.00 mp (categorie de folosinta – apartament)

- limita proprietate nord (**ALEE PIETONALA SI AUTO – DOMENIU PUBLIC**)
- limita proprietate sud (**BL. B7 SI ALEE PIETONALA SI AUTOI**)
- limita proprietate vest (**ALEE PIETONALA DE ACCES LA BLOCUL B7**)
- limita proprietate est (**STR. ARNSBERG**)

Sconstruita extindere propusa = 25.00 mp

- limita proprietate nord (**ALEE PIETONALA SI AUTO – DOMENIU PUBLIC**)
- limita proprietate sud (**BL. B7 SI ALEE PIETONALA SI AUTOI**)
- limita proprietate vest (**ALEE PIETONALA DE ACCES LA BLOCUL B7**)
- limita proprietate est (**STR. ARNSBERG**)

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE/LIBERE:

Suprafata existenta = 41.00mp. Suprafata studiata existenta este un apartament.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

Suprafata extinderii propuse = 25.00mp din care :

Suprafata propusa spre concesionare = 21 mp.

Suprafata in cota indiviza = 4.00 mp

Suprafata propusa pentru extindere va fi spatiu comercial cu suprafata totala de 25.00 mp.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona locuinte colective si spatii comerciale..

Aspect relativ structurat.

3.5 DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona = locuinte colective si spatii comerciale.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

In zona:

Predominant proprietate privata a consiliului local, a persoanelor fizice sau juridice.

Parcela studiata:

OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL, OLTEAN MOLDOVAN RODICA ILEANA este proprietarul parcelei cu **C.F. nr. 73145-C1-U17, 75345, nr. topo/cadastral 2959/12/XXXIV** care se afla in intravilanul Mun. Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr. 32, bl. B7, ap. 34.

Pentru extindere:

Suprafata propusa pentru extindere este de 25.00 mp din care:

- 1. 21.00 mp – teren propus pentru concesionare de catre OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL SI OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA pentru noua extinderea aferenta apartamentului existent (proprietatea lui OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL SI OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA) este in proprietatea Primariei Municipiului Alba Iulia.**
- 2. 4.00 mp – teren propus pentru extindere si se afla in proprietatea locatarilor (suprafata in cota indiviza)**

Folosinta actuala a terenului: apartament.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

D.p.d.v. geomorfologic zona perimetrului se afla pe zona de terasa superioara a râului Mures, la circa 10-15 m deasupra terasei inferioare a Mureşului. Este în general plană fără denivelări importante, totuşi având o cadere uşoară vest-est cu o panta de 3-4 grade.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

Amplasamentul prezintă o suprafață plană, fără denivelări importante, stabil și rezistent la fenomene de degradare prin alunecare sau eroziune.

Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,08;Tc=0.7sec.)

Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică "F".

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI HRUBE SI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA:

Nu s-au evidențiat în urma cercetărilor făcute la fața locului.

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

În zona adâncimea panzei freatice evidențiate în forajele efectuate pe amplasamente limitrofe = 7 m.

3.10 PARAMETRII SEISMICI:

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0.08$ și $T_c = 0.7$ sec.

3.11 ANALIZA FRONTULUI CONSTRUIT:

Locuințe colective cu P+4, P+5 și spații comerciale la parterul acestora, aspect relativ structural.

3.12 ECHIPARE EXISTENTA:

În zona există:

- Retea de energie electrică
- Retea gaz
- Retea apă potabilă și canalizare

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA :

Pe suprafața studiată, beneficiarul dorește schimbarea de destinație din apartament în spațiu comercial birou și construirea unei extinderi cu regim de înălțime P. Obiectivul principal al prezentului PUD este reglementarea privind amplasarea noii extinderi față de apartamentul existent, față de limite laterale, limita spate și retragere stradă.

Extinderea va avea:

- a. dimensiuni de 4.00 m x 7.15 m (dimensiuni gabarit),
- b. regim de înălțime: P
- c. structura alcătuită din fundații continue din beton monolit, elevații din beton simplu și beton armat, zidărie portantă din cărămidă, învelișuri tip terasă.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

CONFORM P.U.G. MUN. ALBA IULIA

- UTR pentru zona studiată – L2 – subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri funcțiuni principale: – locuințe colective și spații comerciale.
 - funcțiuni complementare compatibile zonei de locuit.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

Functional obiectivele propuse se incadreaza in prevederile PUG aprobat cu HCL 158/ 2014, mentionandu-se utilizările permise, respectiv :

- blocuri apartamente individuale P+5, P+10
- spatii comerciale cu regim de inaltime P.

Amplasarea fata de aliniament :

- Extinderea propusa se va amplasa alipita in partea nordica a apartamentul propus spre schimb de destinatie cu acces din alea pietonala si auto existenta (ramificatie din Str. Arnsberg) din partea nordica a amplasamentului.

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Extindere propusa :

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (pe limita de proprietate)
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (pe limita de proprietate)
- fata de limita de proprietate catre **Est** (pe limita de proprietate)
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (pe limita de proprietate)

Se vor respecta prevederile Cod Civil legate de vizibilitatea catre parcelele vecine si de scurgerile pluviale in incinta parcelei.

Constructiile care se vor executa pe parcela studiata vor respecta normele in vigoare:

- Cod Civil
- Reglementari sanitare privind sanatatea populatiei.
- Reglementari privind protectia mediului

4.3 CAPACITATE, SUPRAFAȚA DESFAȘURATA

Pentru apartament existent propus spre schimb de destinatie:

Sc = 50mp

Su = 41mp,

Sd = 41mp

POT existent = 100 %, POT max. adm. = 40%

CUT existent = 1, CUT max. adm = 2.1

Pentru extinderea propusa:

Sc = 25mp,

Sd = 25mp

POT propus = 100 %, POT max. adm. = 40%

CUT propus = 1 CUT max. adm = 2.1

S construita rezultata = 75.00mp

S desfasurata rezultata = 75.00mp

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii :

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor utiliza finisaje de calitate
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceiasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu.

Distanța dintre extinderea propusă și clădirile existente (spații comerciale și blocuri rezidențiale)

- in partea de nord va fi aliniata la aleea pietonala (ramificatie din Str. Arnsberg)
- in partea de sud va fi alipita de apartamentul existent (proprietate a lui OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL SI OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA)
- in partea de vest extinderea propusa va fi amplasata la **2.00m fata de aleea de acces pietonala la blocul B7**
- in partea de est extinderea propusa va fi amplasata la 5.31m **fata de Str. Arnsberg.**

Accesul :

Accesul pietonal si auto la extinderea propusa se va face din Str. Arnsberg cu un profil de 3.24m, conf. Planșa nr.2 Reglementari.

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Construcția nouă propusă se va integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural specific spațiilor comerciale și locuințelor colective, se urmărește crearea unei extinderi de calitate superioară, caracterizată de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior. Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor, finisajelor în culori saturate, neharmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE

Orice interventie care se va face va fi conform cu legea 50/1991 deoarece exista un spatiu comercial si un apartament pe parcela studiata ,

Se va efectua un studiu geotehnic pentru ca orice activitate ce se va face pe parcursul executarii constructiei sa nu afecteze partial sau permanent cladiriile vecine.

4.7 MODALITAȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal si auto se va asigura din Str. Arnsberg. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcarilor publice existente amplasate in apropierea zonei studiate.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITAȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zina protejata.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA ȘI DIMENSIONAREA POLUARII

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura distanta minima conf. OMS 119/2014 actualizat pana la ferestrele camerelor de locuit, platforme se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1.50 m inaltime.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul .

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

Nu este cazul.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal al Str. Arnsberg.

4.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

- SISTEMATIZARE:

Sistematizare verticala extindere spatiu comercial:

- Cota ± 0.00 a obiectivului principal – spatiu comercial va fi considerata cota +0.45 cota absoluta fata de CTS-ul propus.
- Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNALȚIMEA CONSTRUCȚIILOR , PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR)

Extinderea spatiului comercial propusa va fi construita in regim de construire **P** si **H max. 3.45m**

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR :

Amplasarea fata de aliniament :

- Extinderea propusa care face obiectivul acestui PUD se va amplasa pe aliniament cu cladiriile existente

Retragerile obiectivelor fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

Extindere spatiu comercial propusa:

- fata de limita de proprietate catre **Vest** (pe limita de proprietate)
- fata de limita de proprietate catre **Nord** (pe limita de proprietate)
- fata de limita de proprietate catre **Est** (pe limita de proprietate)
- fata de limita de proprietate catre **Sud** (pe limita de proprietate)

POT existent = 0.00%, POT propus = 100% POT max. adm. = 40%

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **1**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de **2.1**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR.71 /2020

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR(SURSE, RETELE, RACORDURI)

Construciile vor functiona cu urmatoarele utilitati:

1. Energie electrica de la reseaua stradala.
2. Apa potabila de la retea.
3. Incalzirea centralizata cu gaz.
4. Canalizarea se va rezolva cu bransamentul existent la reseaua de canalizare existenta.

4.18 BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafata studiata din care:	75.00	100
2	Suprafata construita existenta	50.00	66.67
3	Suprafata construita extindere propusa	25.00	33.33
4	Suprafata desfasurata existenta	50.00	-
5	Suprafata desfasurata extindere propusa	25.00	-
6	Suprafata desfasurata propusa total	75.00	-
7	Suprafata alei si platforme in incinta	0.00	0.00
8	Zona verde	0.00	0.00
9	P.O.T. prop	-----	100%
10	C.U.T. prop	-----	1
11	P.O.T. max. adm.	-----	40%

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse spre realizare sunt: schimb de destinatie din apartament in spatiu comercial- birou si construire extindere cu regim de inaltime P, si studierea aleilor, parcuri, aliniamentelor laterale, fata si spate si a POT si CUT .

- Constructia nou propusa va fi realizata pe o structura alcatuita din fundatii continue din beton monolit, elevatii din beton simplu si beton armat, zidarie portanta din caramida, invelitoare tip terasa.

- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele invecinate si pluvialele in incinta
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:
ARH. IULIAN MIREA

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

19. Raport de specialitate

OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL, OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.D. – SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU COMERCIAL BIROU - EXTINDERE SI CREARE ACCES , ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.32, bl B7,ap 32**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este schimb de destinatie din locuinta in spatiu comercial, birou cu extindere si acces. Sc necesara extinderii apartamentului/ spatiului identificat prin CF 73145-C1-U17 va fi de 25 mp

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: apartament cu S utila 41mp

UTR conform PUG aprobat, UTR =L2-Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri.Pentru extindere P

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: alipit cu apartamentul a carui proprietar este beneficiarul : Oltean Cristian

Regimul de aliniere a terenului fata de strada –la str.Arnsberg

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+4-5

Regim de inaltime propus = P pentru extindere

POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 2,1

POT propus = 100%; CUT propus = 1 raportat la S concesionata (25 mp)

Descrierea solutiei: Se propune realizarea unui corp comun de cladire cu destiatia de locuinta familiale prin renuntarea la functiunea de anexa gospodareasca , care va avea:

1. dimensiuni maxime de 4,00 x7,15 m; S c=Sd= 75 mp (inclusiv extinderea)

2. regim de inaltime: P

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Constructia extindere este alipita de limita laterala apartamentului, din extindere realizandu -se si accesul.Accesul pietonal se face din strada Arnsberg, prin alee de incinta. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a 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, fara conditii.

Alba Iulia, 12.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- SCHIMB DE DESTINATIE DIN APARTAMENT IN SPATIU
COMERCIAL BIROU- EXTINDERE SI CREARE ACCES

Beneficiari

OLTEANU MOLDOVAN CRISTIAN VIRGIL SI OLTEANU MOLDOVAN RODICA ILEANA

Loc. Alba Iulia, Str. Arnsberg, Nr. 32, bl. B7, ap. 34, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunturi pe panoul amplasat la adresa terenului studiat in actualul PUD;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Au fost identificati un numar de 2 - vecini directi care au ca si proprietari:**
 - a. **BOGHITOI IOAN DUMITRU (vecin in partea de sud-parter)**
 - b. **DENGHEL VASILE (vecin- etaj 1)**

Toti vecinii directi ai amplasamentului.

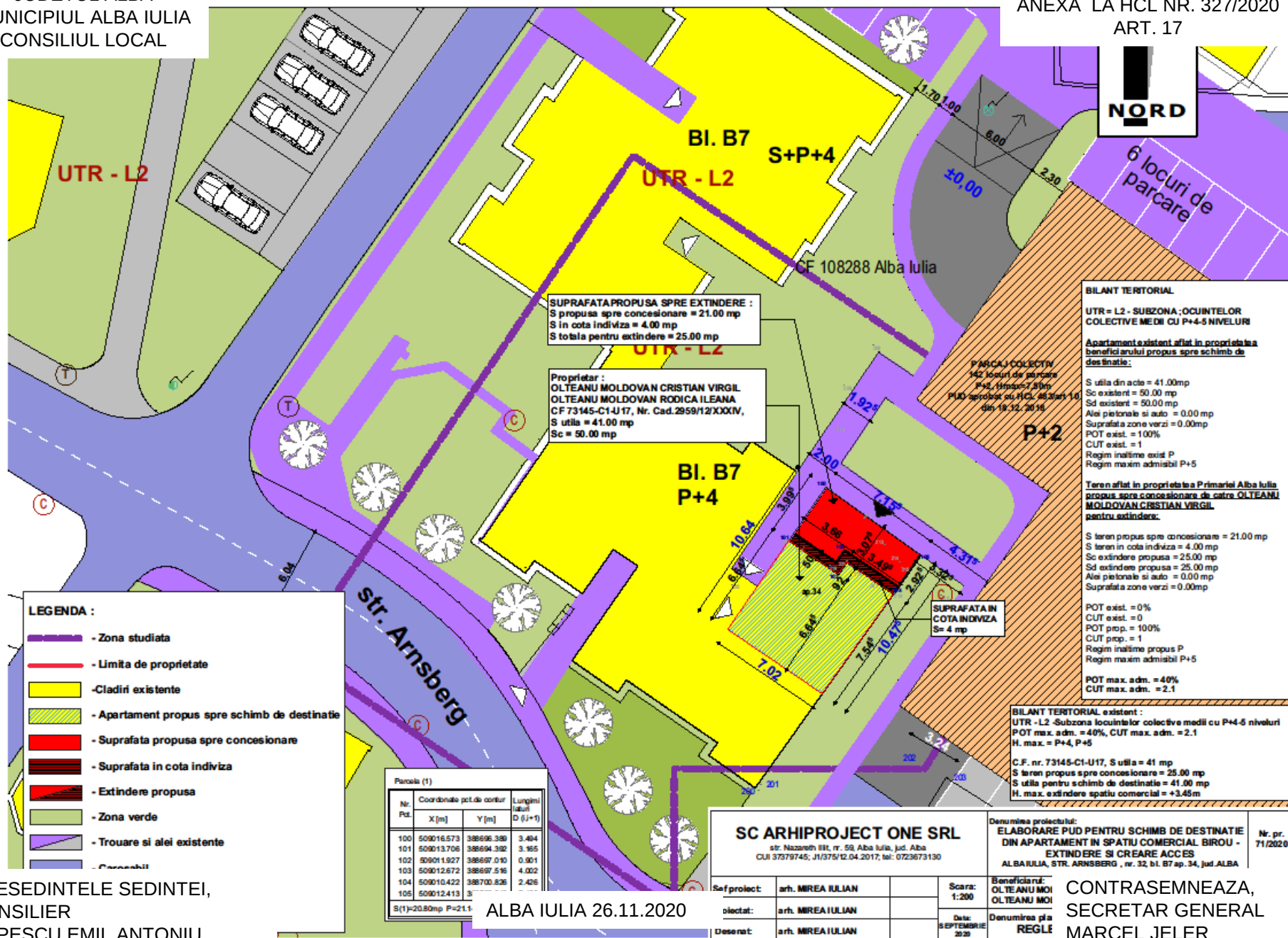
Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **BOGHITOI IOAN DUMITRU – vecin direct latura sudica a amplasamentului studiat (parter)**
 - **DENGHEL VASILE – vecin direct -etaj 1**
- 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;
 - **BOGHITOI IOAN DUMITRU, DENGHEL VASILE, nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste elaborarea acestui PUD, ambii fiind de acord.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse..**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Toti vecini si-au exprimat acordul sau dezacordul prin declarati si notificari.**



Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 26.11.2020

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN
proiectat: arh. MIREA IULIAN
Desenat: arh. MIREA IULIAN

Scara: 1:200
Data: SEPTEMBRIE 2020

Nr. pr. 71/2020