

ARHIPROJECT ONE

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0721328653, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 5/2018

PROIECT NR. 88/2017

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PUD MODERNIZARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT IN PENSIUNE TURISTICA

**Loc. TALMACIU; Str. Bii, Nr. 16A,
jud. SIBIU**

BENEFICIARI: MARC DACIANA LILIANA

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MIREA IULIAN ILIE

Data: FEBRUARIE 2018

Exemplar nr. 3

ARHIPROJECT ONE

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0721328653, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 5/2018

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 PLAN ECHIPARE EDILITARA 1:200
- 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR 1:200

Se anexeaza :

- CERTIFICAT URBANISM
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- EXTRAS CF.

INTOCMIT
arh. MIREA IULIAN

ARHIPROJECT ONE

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0721328653, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 5/2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

A) DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect:
ELABORARE PUD MORDERNIZARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN CASA DE LOCUIT IN PENSIUNE TURISTICA
- Adresa obiectiv:
Loc. TALMACIU, strada Baii, Nr. 16A, Jud. SIBIU
- Proiect numar: **5/2018**
- Beneficiar: **MARC DACIANA LILIANA**
- Proiectant: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- Data elaborarii: **FEBRUARIE 2018**

B) OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Prin tema de proiectare intocmita de catre beneficiar, se doreste modernizarea si schimbarea de destinatie din casa de locuit in pensiune turistica.

Imobilul pentru care se doreste a se face schimbul de destinatie se afla in proprietatea doamnei Marc Daciana Liliana si se afla in intravilanul localitatii Talmaciu pe strada Baii, nr. 16A.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Acest studiu analizeaza posibilitatea modernizarii si schimbarii de destinatie din casa de locuit in pensiune turistica. Vine in intampinarea politicii Primariei municipiul Sibiu si a Consiliului Judetean, de incurajare a activitatilor particulare, cu efecte benefice asupra dezvoltarii localitatii. Se vor studia accese, circulatii in incinta, parcare, 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:

Loc. Talmaciu, strada Baii, nr. 16A, jud. Sibiu.

Conform datelor preluate din PUG si CU, suprafata de teren 5127 mp.

UTR 16 - zona turism, agrement-servicii, case de vacanta, coluinte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

ARHIPROJECT ONE

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0721328653, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 5/2018

Terenul este situat in intravilanul localitatii Talmaciu, strada Baii, nr. 16A, avand ca proprietar pe doamna Marc Daciana Liliana identificat prin CF 102167, Nr. Cad. 102167, Stotal = 5127mp,

Are categoria de folosinta : curti constructii (720mp) si faneata (4407mp).

Rețele existente in zona:

- apa (rețeaua de apa a localitatii)
- energie electrica (rețeaua aeriana de energie electrica de joasa tensiune)
- canalizare (rețeaua de canalizare a localitatii)

3. SITUATIA EXISTENTA

a- Regim juridic

Tipul de proprietate:

In zona:

Predominant proprietate particulara a persoanelor fizice. POT maxim 30%, CUT 1,2 pentru P+2E+M, CUT 0.9 pentru P+1E+M.

Parcela studiata:

Terenul apartine Marc Daciana Liliana identificat prin

CF 102167, Nr. Cad. 102167, Stotal = 5127 mp,

b- Regim economic

Folosinta actuala: curti constructii (720mp) si faneata (4407mp).

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. P.U.Z. aprobat, UTR 16 - zona turism, agrement-servicii, case de vacanta, locuinte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

c- Regim tehnic – caracteristicile arhitectural urbanistice si tehnico-edilitare ale zonei studiate si ale parcelei care a generat PUD

Amplasament:

localitatea Talmaciu, strada Baii, Nr. 16A.

Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic:

Zona turism, agrement-servicii, case de vacanta, locuinte, in care functiunea solicitata e compatibila zonei.

Destinatia cladirilor:

In zona = locuinte, case de vacanta si servicii

Regim inaltime :

- inaltimea maxima in zona studiata: P+2E+M

ARHIPROJECT ONE

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0721328653, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 5/2018

Analiza frontului construit:

Terenuri proprietate privata cu constructii cu destinatie mixta.

Accesul:

Din strada Baii iar parcarile se vor amenaja in incinta proprie.

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

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Pe teren exista o constructie (P+M), se propune schimbarea destinatiei constructiei din casa de locuit in pensiune turistica. Se propune amenajarea unei parcar.

Terenul studiat are o forma neregulata cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- limita proprietate Nord (Proprietate Privata), = 128.5 m
- limita proprietate Est(Strada Baii, Statie de epurare) = 37.21m
- limita proprietate Vest (Proprietate Privata) = 44.95m
- limita proprietate Sud (Proprietate Privata) = 126.07 m

Suprafete de teren construite/libere:

Suprafata teren = 5127 mp

Suprafata teren liber de constructii = 4974 mp

Caracteristici geotehnice:

Din punct de vedere geomorfologic, zona apartine de zona sudica a unitatii majore a depresunii Transilvaniei la contactul cu partea nordica a Orogenului Carpatic. cu formatiuni ce apartin fundamentului cristalin peste care s-au depus formatiuni care formeaza umplutura neogena si cuaternara constituita din marne, pietrisuri, argile nisipoase, nisipuri, argile.

Accidente de teren:

Nu s-au evidentiat in urma cercetarilor facute la fata locului.

Adancimea apei subterane:

Apele subterane sub forma de panza freatica cu nivel liber este strans legate de regimul pluviometric local si de variatiile de nivel si debit ale raului Ampoi.

In zona, adancimea panzei freatice evidentiate in fantanile existente pe amplasamente limitrofe = -4.00 m si variaza functie de regimul precipitatiilor, de anotimp, de debitul riului Cibin ce curge la aproximativ 200m est de amplasament.

Cursul important de apa din zona este raul Olt, care prin intermediul principalilor sai afluenti dreneaza intreaga retea hidrografica locala.

ARHIPROJECT ONE

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0721328653, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 5/2018

Parametrii seismici:

Conform normativului P100-1/2013, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g = 0.35$ si $T_c = 1.5$ sec.

4. REGLEMENTARI

- DESCRIEREA SOLUTIEI:

Se propune:

- modernizarea si schimbarea destinatiei constructiei (P+M) din casa de locuit in pensiune turistica,
- reamenajarea incintei cu parcare (5 parcare)si alei.

- ACCESE IN INCINTA:

Accesul si iesirea din incinta este din strada Baii. Nu exista accese secundare.

- SISTEMATIZARE VERTICALA:

- Cota $\pm 0,00$ este cota $+0.45$ m față de cota terenului sistematizat;
- Se va proceda la o sistematizare locala pentru amenajarea aleilor pietonale si auto.

Apele pluviale se vor scurge printr-o rigola deschisa betonata la canalul pluvial stradal.

- CIRCULATII carosabile /pietonale in incinta :

Obiectivul propus va fi deservit de o platforma cu circulatii pietonale si auto in cadrul careia se vor amenaja **5 parcare**.

- FUNCTIUNI PROPUSE:

CONFORM **P.U.G. Talmaciu** , terenul studiat este amplasat in **UTR 16 - zona turism, agrement-servicii, case de vacanta, locuinte, cu regim de construire continuu sau discontinuu.**

- functiunea propusa: –pensiune turistica

REGIM ALINIERE:

Regimul de aliniere a constructiei respecta reglementarile din PUG aprobat cu HCL 103/2012

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

REGIM INALTIME:

– regimul de inaltime existent P+M.

ARHIPROJECT ONE

Loc. Alba Iulia, Str. N. Balcescu, Nr.16,BI.D3, Sc.A, Ap.3, jud. Alba

Tel: mobil 0721328653, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 5/2018

- ASIGURAREA UTILITATILOR:

Construcția funcționează cu următoarele utilități:

- Energie electrică de la rețeaua de energie electrică a localității.
- Apa de la rețeaua de apă a localității.
- Încalzire pe lemne
- Canalizarea racordată la rețeaua de canalizare a localității.

- INDICI URBANISTICI

Regim maxim de înălțime = P+2E+M

POT existent = 2.98%, CUT existent = 0.04

POT max. adm. = 30%, CUT max. adm. = 1.2 pentru P+2E+M
0.9 pentru P+1E+M

- RESTRICTII FATA DE VECINI

Construcția respectă normele în vigoare:

- Cod Civil
- Reglementări sanitare privind sănătatea populației
- Reglementări privind protecția mediului

- BILANT TERITORIAL :

nr. crt.	DENUMIREA SUPRAFETELOR	UM (mp)	%
1	Total suprafața studiată din care:	5127	100
2	Suprafața construită existentă	153	2.98
3	Suprafața alei și platforme în incintă	1075.3	20.98
4	Suprafața desfasurată	243	-
4	Zona verde	3898.7	76.04
5	P.O.T. existent	-----	2.98
6	C.U.T. existent	-----	0.04
7	P.O.T. max. adm.	-----	30.00

5. CONCLUZII

Obiectivul propus spre realizare este schimb de destinație și modernizare din casă de locuit în pensiune turistică.

- Reamenajare spațiu parcare – se propun 5 parcuri.
- Respecta prevederile Cod Civil privind vizibilitatea la parcelele învecinate și pluvialele în incintă.
- Nu constituie factor poluant.

Intocmit:

ARH. IULIAN MIREA