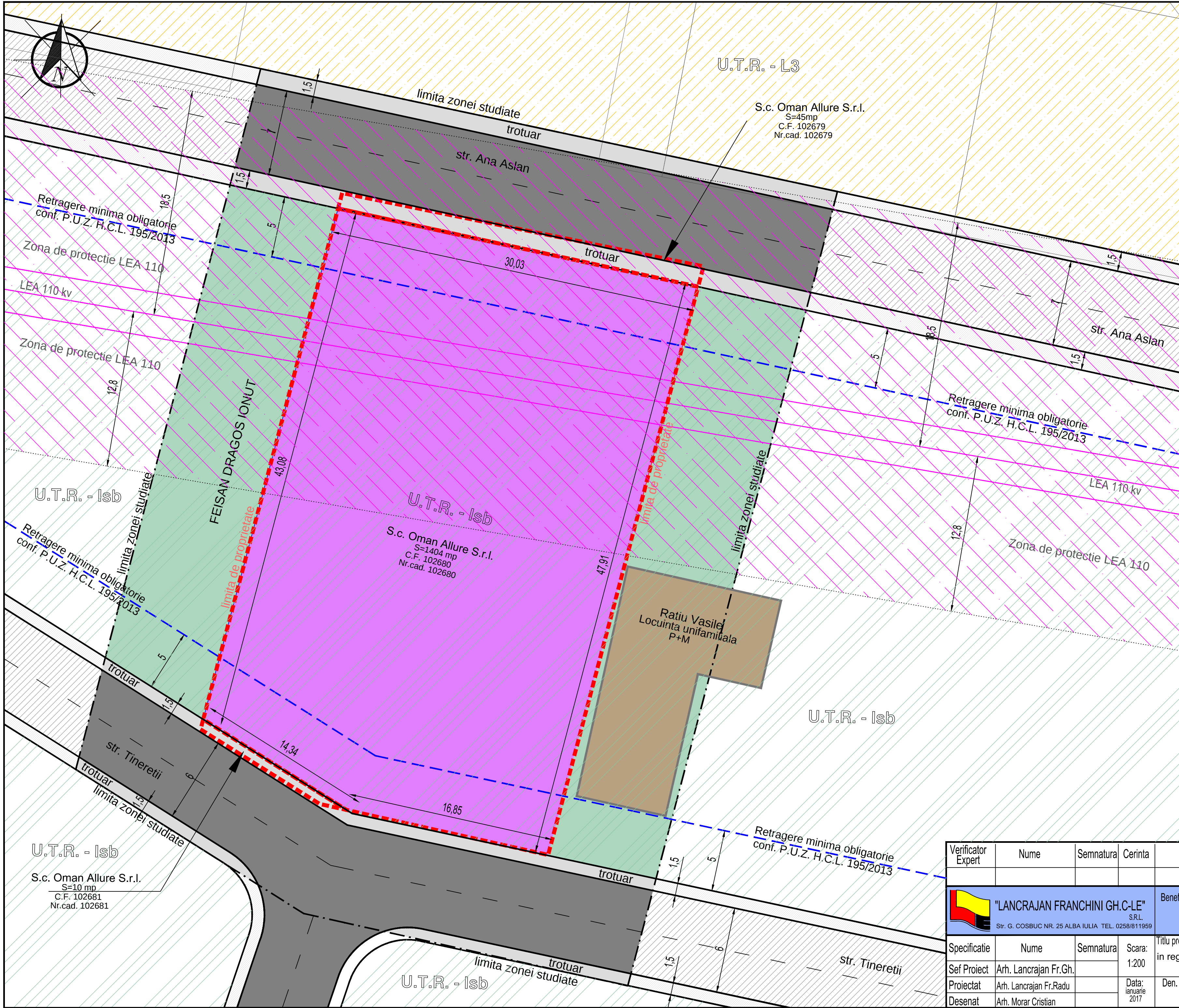




P.U.D.

Situatia existenta

Amplasament studiat:
str.Tineretii nr.18, Alba Iulia, jud Alba
Obiectiv documentatie:
Elaborare PUD pentru construire locuinte
semicolective in regim insiruit,
apartamente de tip hotelier si imprejmuire

UTR zona studiata- Isb = Zona institutii si
servicii
Suprafata teren - 1404 mp
Suprafata teren arabil intravilan = 1404 mp
Regim max. de inaltime admis Isb-
D+P+E+M
POT max.admis pentru locuinte = 35%
CUT max.admis = 1.6
H.max. cornise -12m

Legenda

- - - - - Zona studiata
- - - - - Limita de proprietate
- - - - - Retrageri fata de limita
de proprietate
- LEA 110
- U.T.R.-L3 zona locuinte
- U.T.R.-Isb zona institutii
si servicii
- Constructii existente
- Strazi reglementate anterior
- Alei carosabile propuse
pe proprietatea studiata
- Zona protectie LEA 110

Disfunctionalitati:
Suprafata de teren pe care se doreste
amplasarea constructiei este traversata
de LEA 110, zona de protectie a acesteia
ocupand o suprafata considerabila din
teren.

Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
 "LANCRAJAN FRANCHINI GH.C-LE" S.R.L. Str. G. COSBUC NR. 25 ALBA IULIA TEL. 0258/811959				Beneficiar: S.c. Oman Allure S.r.l. Loc. Miesti, Municipiul Alba-Iulia, str. Ponor, nr.1 jud. Alba	Proiect nr. 281
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:200	Titlu proiect: Elaborare PUD pentru Construire locuinte semicolective in regim insiruit, apartamente in regim hotelier si imprejmuire Alba-Iulia, str. Tineretii, nr.18, jud. Alba	Faza: P.U.D.
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.			Den. Pl.:	
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		Data: ianuarie 2017	SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr.: A1
Desenat	Arh. Morar Cristian				

P.U.D.

Reglementari urbanistice

Amplasament studiat:

str.Tineretii nr.18, Alba Iulia, jud Alba

Obiectiv documentatie:

Elaborare PUD pentru construire locuinte
semeiolective in regim insruit,
apartamente de tip hotelier si imprejmuire

UTR zona studiata- Isb = Zona institutii si
servicii

Suprafata teren - 1404 mp

Sc propus = 463,86 mp

Sd propus = 1150 mp

Alei pietonale, auto si parcare = 525,11 mp

Suprafata zone verzi = 415 mp

Nr. parcare propuse = 12

Regim max. de inaltime propus - P+1+M

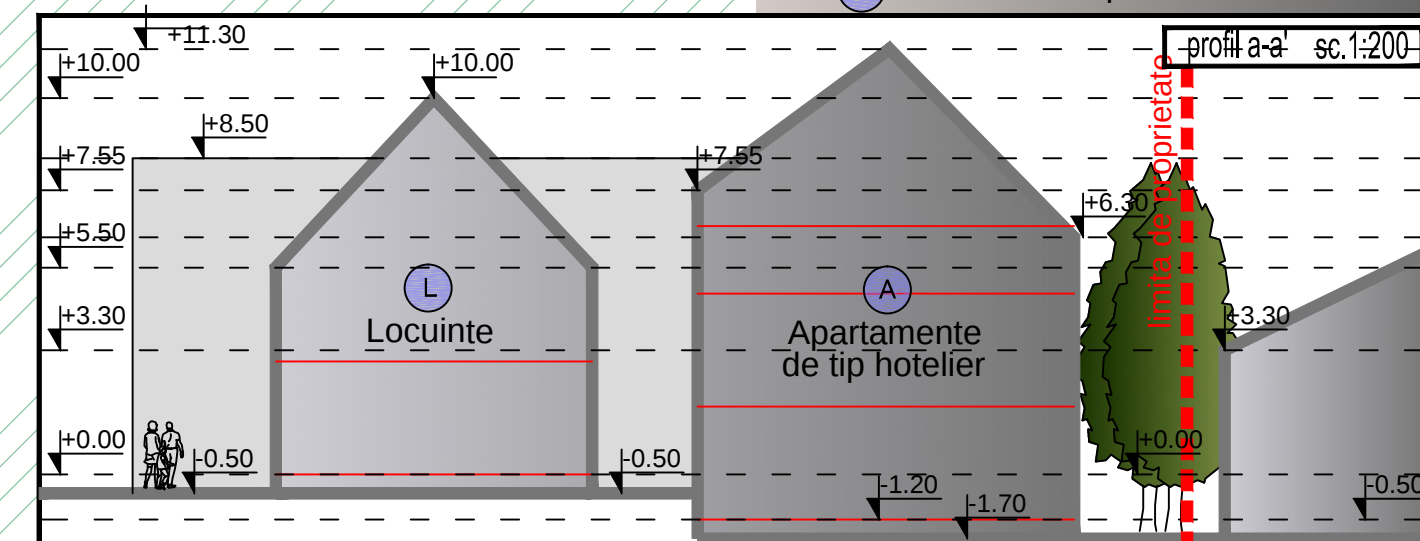
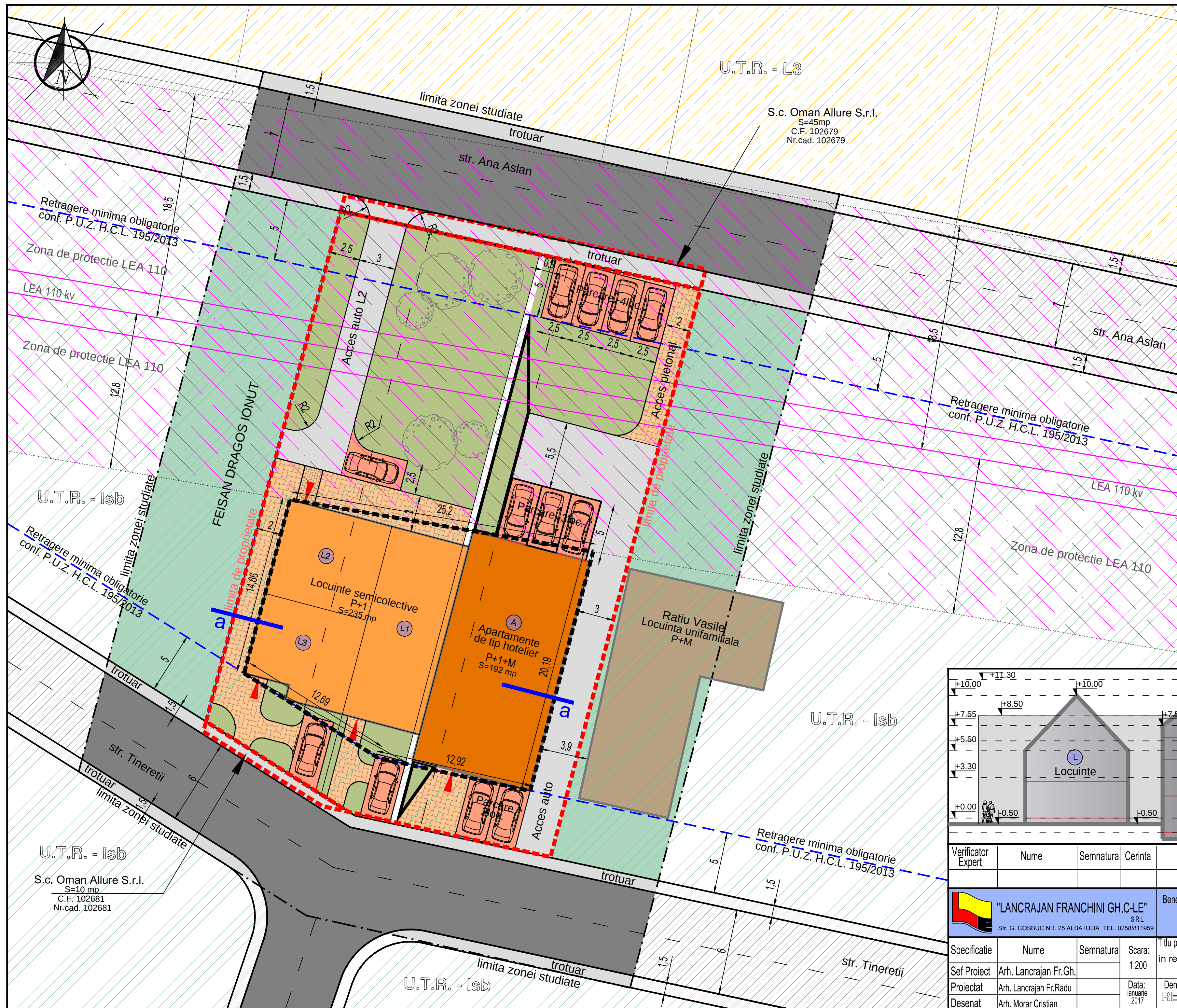
Regim maxim admis al zonei - D+P+E+M

POT propus = 33%

CUT propus = 0.85

Legenda

- Zona studiata
- Limita de proprietate
- Retrageri fata de limita de proprietate
- Limita zonei in care se poate desfasura constructia
- LEA 110
- U.T.R.-L3 zona locuinte
- U.T.R.-Isb zona institutii si servicii
- Constructii propuse
- Constructii existente
- Strazi reglementate anterior
- Alei carosabile propuse pe proprietatea studiata
- Cale de acces pietonala propusa in int. proprietate
- Parcari
- Zona verde
- Zona protectie LEA 110
- L1 L2 L3 Locuinte
- A Imobil apartamente



Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
 "LANCRAJAN FRANCHINI GH.C-LE" S.R.L. Str. G. COSBUC NR. 25 ALBA IULIA TEL. 0258/811959				Beneficiar: S.c. Oman Allure S.r.l. Loc. Micesti, Municipiul Alba-Iulia, str. Ponor, nr.1 jud. Alba	Proiect nr. 281
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:200	Titlu proiect: Elaborare PUD pentru Construire locuinte semicolective in regim insiruit, apartamente in regim hotelier si imprejmuire Alba-Iulia, str. Tineretii, nr.18, jud. Alba	Faza: P.U.D.
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.			Den. Pl.: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: A2
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		Data: ianuarie 2017		
Desenat	Arh. Morar Cristian				

P.U.D.

Reglementari edilitare

Amplasament studiat:

str.Tineretii nr.18, Alba Iulia, jud Alba

Obiectiv documentatie:

Elaborare PUD pentru construire locuinte semicolective in regim insiruit, apartamente de tip hotelier si imprejurire

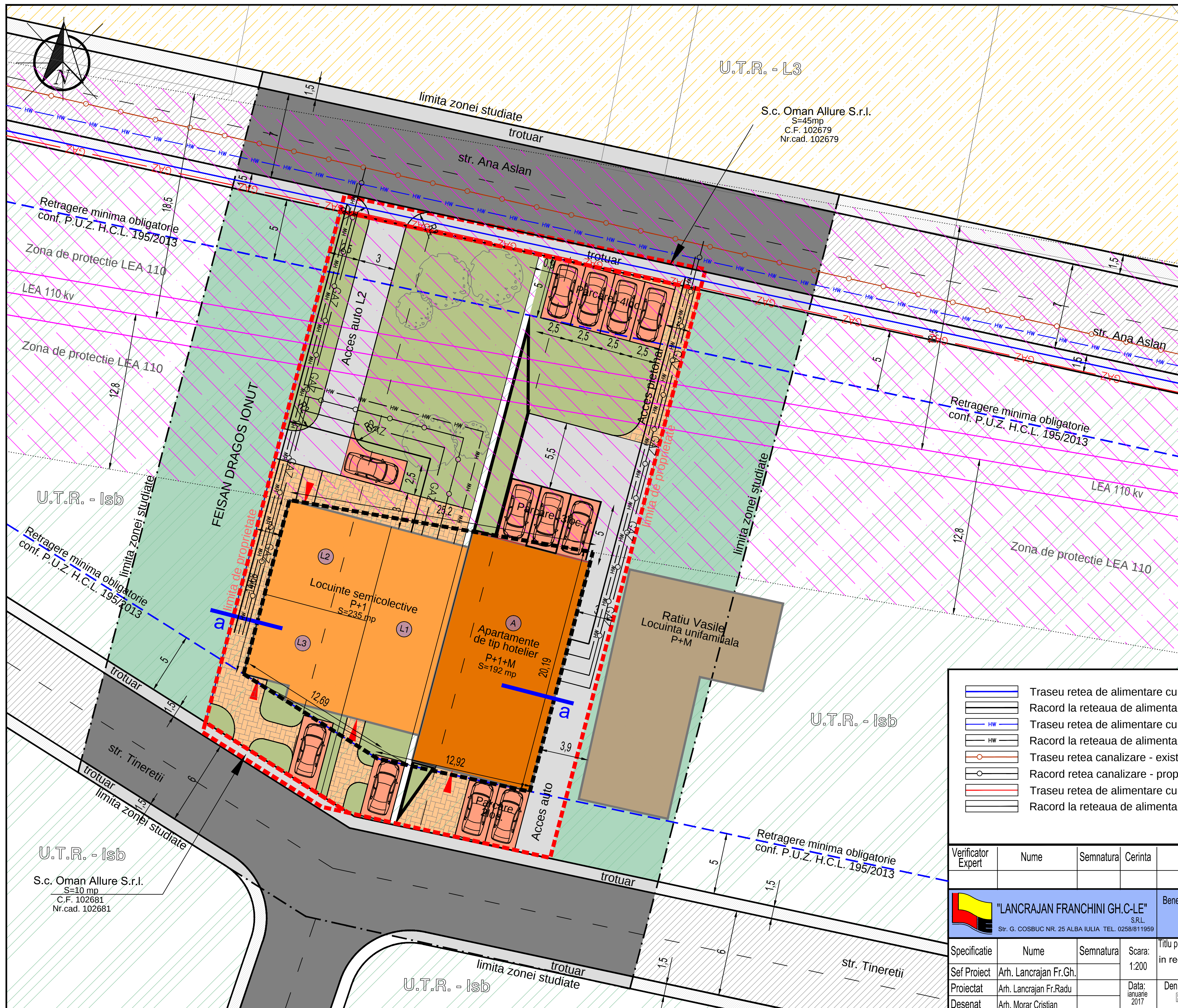
UTR zona studiata- Isb = Zona institutii si servicii
Suprafata teren - 1404 mp
Sc propus = 463,86 mp
Sd propus = 1150 mp
Alei pietonale, auto si parcare = 525,11 mp
Suprafata zone verzi = 415 mp
Nr. parcarei propuse = 12
Regim max. de inaltime propus - P+1+M
Regim maxim admis al zonei - D+P+E+M
POT propus = 33%
CUT propus = 0.85

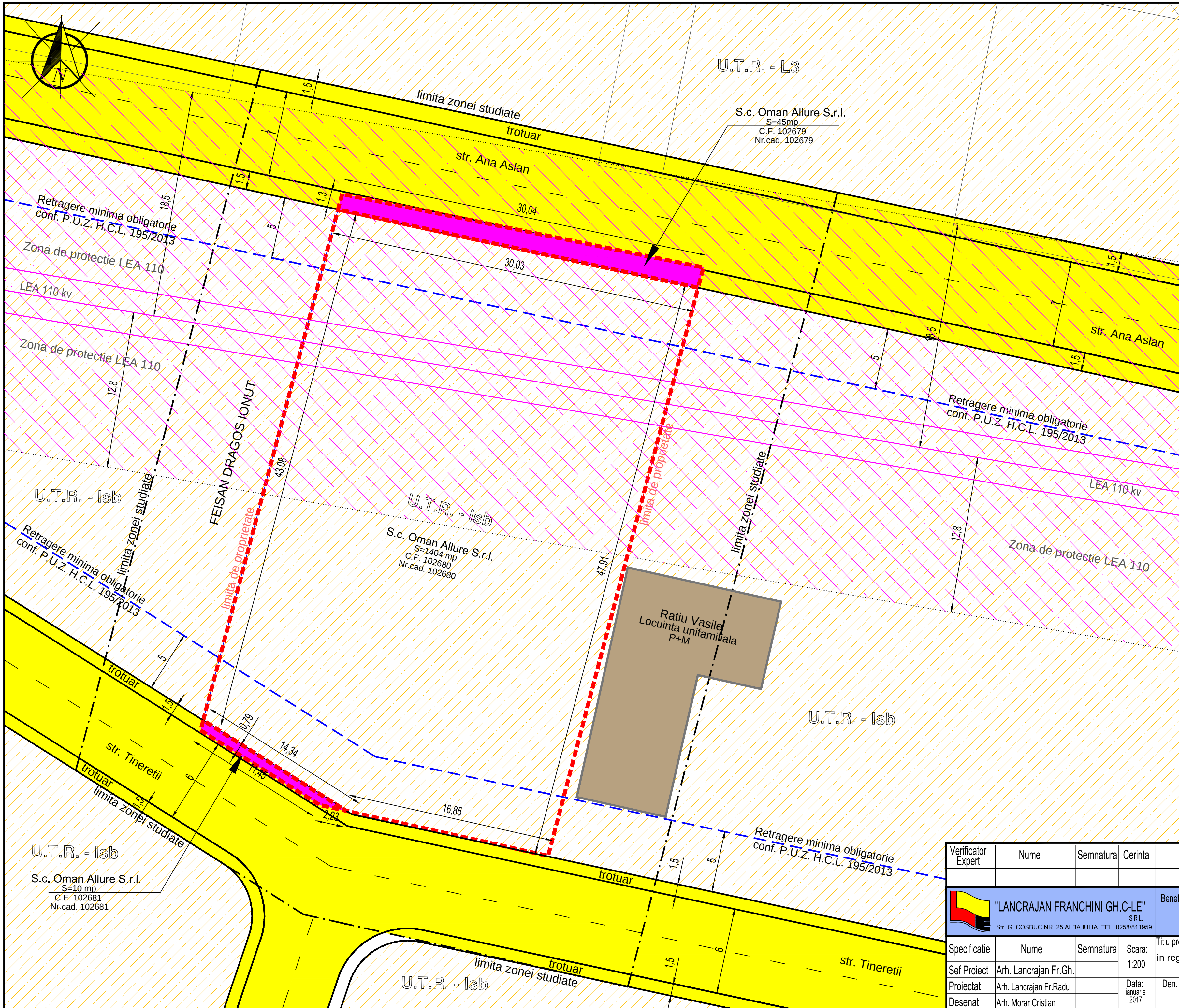
Legenda

- Zona studiata
- Limita de proprietate
- Retrageri fata de limita de proprietate
- Limita zonei in care se poate desfasura constructia
- LEA 110
- U.T.R.-L3 zona locuinte
- U.T.R.-Isb zona institutii si servicii
- Constructii propuse
- Constructii existente
- Strazi reglementate anterior
- Alei carosabile propuse pe proprietatea studiata
- Cale de acces pietonala propusa in int. proprietate
- Parcari
- Zona verde
- Zona protectie LEA 110
- L1 L2 L3 Locuinte
- A Imobil apartamente

- Traseu retea de alimentare curent electric - existent
- Racord la retea de alimentare curent electric - propunere
- Traseu retea de alimentare cu apa - existent
- Racord la retea de alimentare cu apa - propunere
- Traseu retea canalizare - existent
- Racord retea canalizare - propunere
- Traseu retea de alimentare cu gaze naturale - existent
- Racord la retea de alimentare cu gaze naturale - propunere

Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
 "LANCRAJAN FRANCHINI GH.C-LE" S.R.L. Str. G. COSBUC NR. 25 ALBA IULIA TEL. 0258/811959				Beneficiar: S.c. Oman Allure S.r.l. Loc. Micești, Municipiul Alba-Iulia, str. Ponor, nr.1 jud. Alba
Proiect nr.				281
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:200	Titlu proiect: Elaborare PUD pentru Construire locuinte semicolective in regim insiruit, apartamente in regim hotelier si imprejurire Alba-Iulia, str. Tineretii, nr.18, jud. Alba
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.			Faza: P.U.D.
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu			
Den. Pl.:	Arh. Morar Cristian			REGLEMENTARI EDILITARE
Planșa nr.:				A3





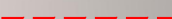
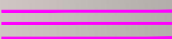
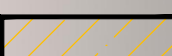
Proprietati asupra terenurilor

Amplasament studiat:
str.Tineretii nr.18, Alba Iulia, jud Alba

Obiectiv documentatie:
Elaborare PUD pentru construire locuinte
semicolective in regim insiruit,
apartamente de tip hotelier si imprejurimi

UTR zona studiata- Isb = Zona institutii si
servicii
Suprafata teren - 1404 mp
Suprafata teren arabil intravilan = 1404 mp
Regim max. de inaltime admis Isb-
D+P+E+M
POT max.admis pentru locuinte = 35%
CUT max.admis = 1.6
H.max. cornise -12m

Legenda

- | | |
|---|---|
|  | Zona studiata |
|  | Limita de proprietate |
|  | Retrageri fata de limita de proprietate |
|
 | |
|  | LEA 110 |
|  | Constructii existente |
|  | Zona protectie LEA 110 |
|
 | |
| Tipuri de proprietate: | |
|  | Proprietate publica de interes local |
|  | Proprietate privata a persoanelor fizice |
|  | Proprietate privata a persoanelor fizice propusa spre cedare proprietatii publice de interes local pentru dezvoltare strazi (55 mp) |

Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
	"LANCRAJAN FRANCHINI GH.C-LE" S.R.L. Str. G. COSBUC NR. 25 ALBA IULIA TEL. 0258/811959			Beneficiar: S.c. Oman Allure S.r.l. Loc. Micești, Municipiul Alba-Iulia, str. Ponor, nr.1 jud. Alba	Proiect nr. 281
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:200	Titlu proiect: Elaborare PUD pentru Construire locuinte semicolective in regim insiruit, apartamente in regim hotelier si imprejurimi Alba-Iulia, str. Tineretii, nr.18, jud. Alba	Faza: P.U.D.
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.				
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		Data: ianuarie 2017	Den. Pl.: PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR	Plansa nr.: A4
Desenat	Arh. Morar Cristian				

Pr. nr. **281** - Elaborare PUD pentru Construire locuinte semicolective si apartamente de tip
hotelier - str. Tineretii nr.18
- Memoriu de prezentare -



EN ISO 9001:2008 - INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1014-EG-538 ; EN ISO 14001 -INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1031-EG-240
CERTIFICAT UNICERT INTERNATIONAL Goup PENTRU URMATOARELE DOMENII:
**PROIECTARE ARHITECTURA, INSTALATII, REZISTENTA, URBANISM, RESTAURARE MONUMENTE, URBANISM-ZONE PROTEJATE;
STUDII PENTRU RESTAURARE MONUMENTE; STUDII PENTRU POTEJAREA MEDIULUI; VERIFICARE PROIECTE RESTAURARE ARHITECTURA
SI URBANISM PARCURI SI GRADINI**

S.C.- **“LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU - LE”** s.r.l.

NR. INREG. CAM. COM. J/01/219/1991

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA ; ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA ; UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA

CONTACT: 510102 ALBA IULIA , STR. GEORGE COSBUC 25 , JUD. ALBA , ROMANIA
TEL. / FAX : 004 0258 811959 ; TEL. MOBIL : 0040 0722287840 ; E- mail : lancrajan@gmail.ro ; WEB : www.lancrajan.ro
Nr. 280 din noiembrie 2016

Proiect nr. **281**



*Elaborare PUD pentru construire locuinte semicolective si apartamente de tip hotelier
str. Tineretii nr.18*

faza:

P.U.D.

Beneficiar : **S.c. Oman Allure S.r.l.**

Loc. Micesti, Municipiul Alba-Iulia, str. Ponor, nr. 1, jud. Alba,jud. Alba

Proiectant general:

s.c.“**LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU- LE**”s.r.l.



Introducere

- **Date de recunoastere a documentatiei:**

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUD pentru construire locuinte
semicolective si apartamente de tip hotelier”**

- str. Tineretii nr.18

- Beneficiar:

S.c. Oman Allure S.r.l.

Loc. Micesti, Municipiul Alba-Iulia, str. Ponor, nr. 1, jud. Alba
jud. Alba

- Colectivul de elaborare:

Sef proiect :

Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

Membru – Ordinul Arhitecților din Romania – *atestat nr. 2307*

– Registrul Urbanistilor din Romania

certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu

*certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic
general*

Arhitectura:

Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Membru – Ordinul Arhitecților din Romania – *atestat nr. 5457*

Redactare:

Arh. **Morar Cristian**

Ing. **Todea Diana**

data : ianuarie 2017

● **Borderoul de piese scrise**

1. Introducere
2. Incadrarea in zona
 - 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - Amplasarea in zona
 - Surse documente
 - Studii efectuate
 - Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior
 -
 - 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.
3. Situatia existenta
 - Amplasamentul
 - Prevederi ale P.U.G
 - Caracterul fondului construit invecinat
 - Echipare edilitara existenta in zona
4. Reglementar
 - Functiune propusa
 - Regim de inaltime propus
 - Procent de ocupare a terenului
 - Coeficientul de utilizare a terenului
 - Amplasarea in cadrul parcelei – distante fata de vecinatati
 - Asigurarea parcajelor
 - Circulatii
 - Asigurarea utilitatilor
5. Concluzii

● **Borderoul de piese desenate**

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 5000
2. Situatia existenta	A1	1 : 200
3. Reglementari urbanistice - zonificare	A2	1 : 200
4. Reglementari – echipare edilitara	A3	1 : 200
5. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 200

● **Obiectul lucrarii:**

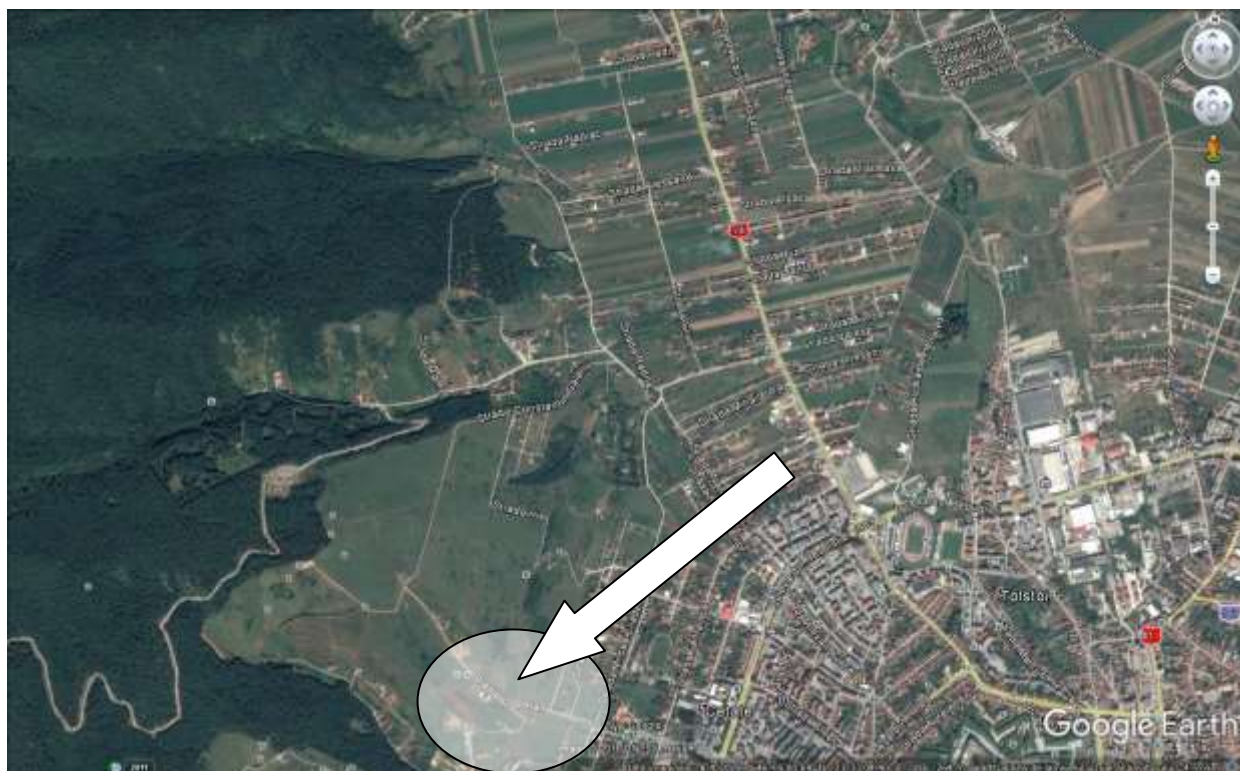
Prezenta documentatie are ca scop rezolvarea amplasari in cadrul parcelei, proprietatea S.c. Oman Allure S.r.l., a unui imobil de locuinte semicolective si apartamente de tip hotelier cu un regim de inaltime P+1/P+1+M.

2. **Incadrarea in zona**

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

- **Amplasarea in zona:**

Amplasamentul constructie propuse este stada Tineretii nr18, Alba-Iulia, jud. Alba. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia zona este zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual – U.T.R. – MA3. Reglementarile actuale ale zonei au fost preluate in Planul urbanistic general din PUZ –ul aprobat in anul 2013 cu HCL 195/2013) unde zona era incadrata in UTR Isb – subzona mixta – institutii si servicii.



- **Surse documentare**

Sursele documentare folosite :

- Planul urbanistic general (P.U.G.) in vigoare al Municipiului Alba Iulia aprobat cu H.C.L. 158/2014
- Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) aprobat cu H.C.L.195/2013

- **Studii efectuate**

- aducerea la zi a suportului topografic / cadastral
- conditii geotehnice si hidrogeotehnice

- starea echiparii edilitare
- concordanta intre mediu inconjurator si functiunea propusa
- drumuri si accese in zona

• *Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior :*

- destinatia stabilita prin P.U.G. – **UTR – MA3- Zona mixta**
- destinatia stabilita prin P.U.Z. – **UTR – Isb- subzona mixta – institutii si servicii**
- documentatii de urbanism anterioare

La inceputul anului 2016 beneficiarul a intentionat sa construiasca o pensiune turistica, motiv pentru care a intocmit un PUD, ulterior acesta renuntand.

2.2. **Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D**

- Concomitent cu elaborarea P.U.D.-ului pentru obiectivul descris mai sus nu sunt elaborate alte documentatii de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelari decat cu cele avizate anterior.
- Functiunea propusa se incadreaza in reglementarile prevazute in P.U.G. si P.U.Z aprobate.

3. **Situatia existenta**

• *Amplasamentul:*

Amplasamentul constructie propuse este in stada Tineretii nr.18, Alba-Iulia, jud. Alba.
Terenul studiat are o suprafata de 1404 mp si este alcatuita dintr-o singura proprietate identificata cu nr. Topo 102680 sau C.F. 102680. Terenul are deschidere atat la strada Tineretii cat si la strada Ana Aslan.

Proprietatile vecine :

- in partea de E a proprietatii la 0,7m de limita de proprietate exista o constructie cu un regim de inaltime de P+M cu functiune de locuinta unifamiliala, aflata in proprietatea Dl. Ratiu Vasile.
- in partea de V terenul se invecineaza cu o proprietate privata a d-lui Feisan Dragos libera de constructii.
- la N – strada Ana Aslan.
- la S – strada Tineretii

- **Accese:**

Accesul se face pe latura de N din strada Ana Aslan cu un profil modernizat de 10m alcatuit din carosabil 7m si doua trotuare de cate 1,5m, iar pe latura de sud din strada Tineretii cu un profil modernizat de 9m alcatuit din carosabil 6m si doua trotuare de cate 1,5m.

- **Prevederi urbanistice ale zonei. ;**

Zona studiata in prezenta documentatie de urbanism se afla in intravilanul Municipiului Alba-Iulia si a fost reglementata in Planul Urbanistic General zona locuinte, respectiv UTR-L3, cu preluarea prevederilor stabilite anterior in P.U.Z. aprobat cu HCL 195/2013- U.T.R. Isb, zubzona mixta de institutii si servicii.

➤ **UTILIZARI ADMISE**

- Locuinte individuale cu sau fara spatii destinate comertului cu amanuntul si serviciilor la parter;
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- Echipamente publice de mici dimensiuni specifice zonei rezidentiale: cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, after school pentru maxim 20 copii, cabinete medicale individuale etc.
- Comert cu amanuntul de proximitate, servicii profesionale si personale ce necesita maxim 5 locuri de parcare.
- Alimentatie publica cu mai putin de 20 locuri
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
 - -parcaje la sol;
 - -spatii verzi amenajate
 - -locuri de joaca pentru copii;
 - -mobiliu urban;
 - -spatii libere pietonale;

➤ **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

In baza unui PUD care sa detalieze reglementarile:

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale: cresa, gradinita, after school cu capacitate mai mari decat cele mentionate la art.1, scoala generala, policlinica/grup de cabinete medicale, clubul copiilor, clubul persoanelor varstnice, alte dotari sociale, lacasuri de cult etc
- comert cu amanuntul (inclusiv hala agro-alimentara) cu suprafata desfasurata de maxim 1500 mp
- alimentatie publica cu mai mult de 20 locuri
- minihoteluri
- showroom cu Scd maxim 500 mp
- sedii de firme/birouri/servicii financiar-bancare, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consuktanta in diferite domenii si alte servicii profesionale ce necesita maxim 30 locuri de parcare
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc
- Sport si recreere in spatii acoperite si descoperite

- mica productie care nu produce dezagremente vecinatatii
- parcaje multietajate;
Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 800-2200, cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu hala agro ce necesita program de la orele 600, mici magazine, cabinete medicale, farmacii etc cu orar non-stop, localuri cu un numar mic de locuri etc)

Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;

Localurile de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult.

Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant.

➤ UTILIZARI INTERZISE

- Orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine

➤ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru locuinte (exclusiv) POT max. = 35%
- Pentru alte functiuni POT max = 45%
- Pentru gradinite, scoli: POT max = 25%; prin PUD pentru aceste functiuni se poate justifica un POT = 30%.

➤ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru locuinte: CUT max = 1,3
- Pentru alte functiuni CUT max = 1,7
- Pentru gradinite, scoli: CUT maxim 0,75; prin PUD pentru aceste functiuni se poate justifica un CUT = 1,0.

➤ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Cladirile se dispun retrase la 5,0m fata de aliniament.
- Pentru functiunile ce presupun un aflux important de vizitatori retragerea se poate majora la 10 m. Reglementarea se detaliaza in cadrul unui PUD.

➤ ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi (S+)P+2E+3R sau (S+)D+P+2+M, cu 12,0 metri la streasina sau atic de la cota terenului natural, (unde mansarda semnifica spatii utile in volumul unui acoperis normal, ocupand maxim 60% din Sc a nivelului imediat inferior iar etajul retras semnifica un nivel cu inaltime normala retras pe contur in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m si tangentei la 450 la acest arc.

Pentru parcelele de colt se admite un accent de un nivel/etaj in plus pe 1/3 din desfasurarea pe ambele strazi a fatadei

Este interzisa falsa mansardare;

Subsolul nu se considera spatiu locuibil si nu se introduce in CUT daca planseul sau superior se afla la maxim 1,00 m peste cota terenului natural si nu depaseste cu mai mult de 25% Sc; pe terenurile in panta constructiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel incat inaltimea constructiei masurata de la cota terenului natural sa nu prezinte fata de Hmaxim diferente mai mari de ½ etaj (1,5 m).

- *Echipare edilitara existenta in zona ;*
 - *retea de apa*
 - *retea de canalizare*
 - *retea de gaze naturale*
 - *retea de curent electric*
 - *retea de telefonie*

4

Reglementari

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are ca scop detalieria la nivelul parcelei a prevederilor Planului Urbanistic General si Zonal si rezolvarea amplasarii noi constructii, acceselor, si echiparea edilitara in vederea unei functionari corecte.

- *Functioniune propusa :*

Pe suprafata de 1404 mp se propune construirea unui imobil de trei locuinte semicolective cu un regim de inaltime de P+1 si lipit de acestea un imobil de noua apartamente de tip hotelier cu un regim de inaltime P+1+M.

- *Utilizari admise*
 - locuinte semicolective cu regim de inaltime P+1, se admite un nivel de subsol sau demisol.
 - apartamente de tip hotelier cu un regim de inaltime P+1+M.
 - anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- *Utilizari interzise*

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
 - spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
 - statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- *Inaltimea maxima admisibila a cladirilor*
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M**; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **12,0m** de la cota terenului;
- *Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.G./P.U.Z. este 35%*
- **POT prous = 33% ;**
- *Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) prevazut in P.U.G./P.U.Z. este 1.3*
- **CUT propus = 0,85 mp.ADC/mp.teren**
- *Amplasarea cladirii fata de aliniament*
- Constructia va fi amplasata la o distanta de 5m de aliniamentul modernizat al strazii Tineretului, pentru a respecta retragerea minima obligatorie impusa prin PUZ aprobat cu HCL 159/2013.
- *Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor*
 - Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Est – 3m
 - Distanta fata de limita de proprietate de pe latura de Vest – 2m
 - *Stationarea autovehicolelor*
 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
 - se asigura 1 loc de parcare pe proprietate pentu fiecare locuinta individuala iar pentru imobilul de apartamente de tip hotelier se vor amenaja 9 locuri de parcare conform plansei A2 Reglementari urbanistice, respectiv 1loc de parcare/apartament.
 - *Imprejmuiri*
 - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

- *Asigurarea utilitatilor :*

Parcela studiata beneficiaza de acces facil la retelele edilitare necesare. Astfel pentru viitoarea constructie nu va fi necesar extinderea retelelor doar racordul la cele existente in strada Ana Aslan pe baza proiectelor specializate pentru fiecare retea in parte.

Rețele existente pe strada Ana Aslan : apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

- *Asigurarea insoririi;*

Suprafata de teren studiata se invecineaza cu doua proprietati edificabile (la V si la E). Pe proprietatea vecina spre est, exista o constructie cu un regim de inaltime P+M. Constructia cu functiune de locuinta este ampasata la aprox. 60-70 cm fata de limita de proprietate cu terenul obiect al PUD, avand o fatada nevitrata spre acesta si o inaltime la cornise de aproximativ 3,5m. Luand in cosiderare retragerea de minim 3m fata de limita laterala de proprietate dinspre Est, propusa pentru viitoarea constructie, rezulta o distanta de cel putin 3,6m intre cele doua constructii (existenta si propusa).

Consideram nejustificata necesitatea intocmirii studiului de insorire deoarece :

- constructia existenta nu poate fi umbrita de cea propusa, neavand o fatada vitrata catre aceasta
- constructia propusa nu poate fi umbrita de cea existenta deoarece aceasta are o inaltime sub distanta intre cele doua.

5. Concluzii

Prezenta documentatie are ca scop rezolvarea amplasari in cadrul parcelei, proprietatea S.c. Oman Allure S.r.l., a unui imobil de locuinte semicolective si apartamente de tip hotelier cu un regim de inaltime P+1/P+1+M.

Parcela ce fac obiectul prezentei documentatii de urbanism este in intravilanul Municipiului Alba Iulia, pe stada Tineretii nr.18. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia zona este zona locuinte cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual – U.T.R. – L3. Reglementarile actuale ale zonei au fost preluate in Planul urbanistic general din PUZ –ul aprobat in anul 2013 cu HCL 195/2013) unde zona era incadrata in UTR Isb – subzona mixta – institutii si servicii.

Funciunea propusa este in concordanta cu prevederile PUG/P.U.Z, respectiv zona rezidentiala.

Asigurarea echiparii edilitare nu constituie o problema, fiind necesar doar racordul la retelele existente in strada Valea Popii.

Intocmit,

Arh. Lancrajan Franchini Radu

Sef proiect,

Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu