



- MEMORIU TEHNIC -

NUMAR PROIECT: 1309 / 2016

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE P + 6 - 7

ADRESA: Str. Henri Coanda ; Nr. 10

BENEFICIAR:

1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

PROIECTANT: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Andrei MARGINEAN
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN
arh. Andra BIEA

Structura: ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Instalatii: ing. Daniela ACHIM
Project Manager: ing. Silviu STRAJAN



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. Foaie de titlu

B. Borderou piese scrise si desenate

C. Memoriu Tehnic

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltarii
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
4. Etapizarea executie Lucrarilor de Construire
5. Plan Coordonator Retele

D. Piese desenate

- | | | |
|------------------------------|-----|---------|
| 1. Plan de incadrare in zona | sc. | 1:--- |
| 2. Plan de Situatie Existent | sc. | 1:500 |
| 3. Reglementari Urbanistice | sc. | 1: 500 |
| 4. Regim Juridic Existent | sc. | 1: 1100 |
| 5. Regim Juridic Propus | sc. | 1: 1100 |
| 6. Plan Coordonator Retele | sc. | 1: 1000 |
| 7. Volumetrii | | |

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN



1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1 Denumirea Lucrării
- 1.1.2 Beneficiar
- 1.1.3 Proiectant General
- 1.1.4 Subproiectanti, Colaboratori
- 1.1.5 Data elaborării

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- 1.2.1 Solicitari ale temei-program
- 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
- 1.3.2 Lista Studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ
- 1.3.3 Date Statistice
- 1.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- 2.1.1 Date privind evoluția zonei;
- 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității ;
- 2.1.3 Potențial de dezvoltare;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- 2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității
- 2.2.2 Relatarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc ;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- 2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeau hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale;

2.4 CIRCULAȚIA

- 2.4.1 Aspecte Critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației, rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz ;
- 2.4.2 Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări, întreruperi de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare

a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- 2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata ;
- 2.5.2 Relationari intre functiuni;
- 2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- 2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit;
- 2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine ;
- 2.5.6 Asigurarea de spatii verzi ;
- 2.5.7 Existenta unor riscuri natruale in zona studiata sau in zonele vecine ;

2.6 ECHIPARE EDILITARA ;

- 2.6.1 Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii, (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natural;
- 2.6.2 Principalele disfunctionalitati

2.7 PROBLEME DE MEDIU ;

- 2.7.1 Relatia fond natural - fond construit;
- 2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- 2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri naturale pentru zona;
- 2.7.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- 2.7.5 Evidentierea potentialului balnear si touristic – dupa caz;

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI ;

- 2.8.1 Optiunile Populatiei;
- 2.8.2 Punct de vedere al Administratiei Publice Locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei;
- 2.8.3 Punct de vedere elaborator privind solicitatrite beneficiarului – modul de solutionare ale acestora in cadrul PUZ;

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;

3.2 PREVEDERI ALE PUG

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI;

- 3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun;
- 3.4.2 Organizarea circulatiei pietonale ;

3.4.3 Conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati;

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei;

3.5.2 Stabilirea destinatiei pentru terenurile din zona, cu stabilirea pe functiuni a categoriei de interventie in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctiilor;

3.5.3 Categoria de interventie urbanistica in scopul potentialului existent si inlaturarii disfunctiilor;

3.5.4 Bilant territorial;

3.5.5 Indicatori Urbanistici ;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE ;

3.6.1 Alimentare cu Apa;

3.6.2 Canalizare ;

3.6.3 Alimentare cu energie electrica ;

3.6.4 Telecomunicatii

3.6.5 Alimentare cu Caldura

3.6.6 Alimentare cu Gaze Naturale

3.6.7 Gospodarie Comunala

3.7 PROTECTIA MEDIULUI ;

3.7.1 Diminuarea surselor de poluare

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale;

3.7.3 Depozitarea controlata a deseurilor;

3.7.4 Recuperearea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc;

3.7.5 Organizarea sistemelor de spatii verzi;

3.7.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

3.7.7 Refacerea peisagisica si reabilitare urbana;

3.7.8 Valorificarea potentialului turistic si balnear -dupa caz

3.7.9 Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si retelelor edilitare majore ;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ;

3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publica;

3.8.2 Marcarea prin culoare a tipului de proprietate asupra bunului imobil;

3.8.3 Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE ;



- 4.1.1 Inscrierea in prevederile PUG;
- 4.1.2 Categori principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare
- 4.1.3 Prioritati de interventie
- 4.1.4 Aprecieri si Critici ;
- 4.1.5 Adanirea propunerilor pentru unele amplasamente (PUD)
- 4.1.6 Proiecte prioritare de investitii care sa asigure relizarea obiectivelor in special
- 4.1.7 Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii ;

5 ANEXE ;

- 5.1.1 Cartograme, schite, scheme grafice, studii insoire;

COMASARE CAPITOLE SI SUBCAPITOLE

(in functie de gradul de complexitate al PUZ)

Cap 2.2 (incadrare in localitate – existent) cu cap 3.2 (prevederi ale PUG – propuneri) Cap 2.4 (circulatie existent) cu cap 3.4 (modernizarea circulatiei – propus) ;

Cap 2.7 (probleme de mediu – existent) cu cap 3.7. (protectia mediului – propuneri ;

C. MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P + 6-7 ;

Beneficiar: 1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant general: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.,
B-dul Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia

Nr. de ordine al documentatiei: 1309 / 2016

1.2 Obiectul lucrarii

Suprafata zonei studiate:

1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
CIF : 26561724 cota 1 / 2
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.
CIF : 14276317 cota 1 / 2

EXTRAS C.F. NR : 88245 S : 18465 mp

EXTRAS C.F. NR : 88247 S : 32 mp

S Total : 18497 mp
S teren ramas dupa servituti :
S Teren 18497 mp

NOTA :

Suprafata de teren formata din CF 88247 in suprafata de 32 mp, au servitute de trecere pentru cele doua blocuri reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 155/2016; art 5 ;

Documentația P.U.Z. a fost elaborată conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ si se va corela cu documentatiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate



anterior.

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat.

1.3 Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- Ridicări topografice, executate în cadrul prezentului PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla în zona centrală a municipiului Alba Iulia, Pe fosta platformă a Întreprinderii Județene de Construcții și Montaj (I.J.C.M.), sau mai nou cunoscută ca FORICON; în imediata apropiere a BCR-ului Sediul Central.

În prezent situația existentă a platformei lăsată în degradare, scade calitatea spațiului construit din zona, atât pentru zona de case de locuit de pe Str. Vasile Alecsandri, cât și pentru ansamblul vecin aparținând ALBACONS.

. Acesta zona cunoaște o extindere și dezvoltare continuă a funcțiunii de locuire colectivă, începând cu dezvoltarea vecină (vecinătate Estică, cât și cu zona ce urmează a se dezvolta (PUZ Tribunal) în arealul noii construcții a tribunalului, fiind prevăzute o serie de clădiri cu înălțime medie și mare. De asemenea în zona de est, se mai afla în derulare un proiect de locuințe colective dezvoltat de (PROINSTAL SRL)

Așa cum se poate observa din lucrările de urbanism aprobate, autorizate, realizate, sau în curs de realizare, zona se dezvoltă ca un pol de locuire.

Suplimentar, în vecinătatea imediată, în zona se pot găsi și o serie de magazine, atât de alimentare cât și de Bricolaj;

Accesul se va realiza din str Henri Coanda ;

2.2 Încadrare în localitate

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla în zona centrală a Mun. Alba Iulia, pe fosta Platformă Foricon S.A. Deva;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat. În prezent acesta se prezintă cu o serie de construcții Industriale, rămase de pe fosta platformă, însă acestea se vor demola.

Nu există vegetație valoroasă sau arbori maturi;



2.4 Circulatia

Din punct de vedere al mobilitatii, se propune realizarea unei circulatii perimetrare, inelare, cu multiple posibilitati de intoarcere si degajare. Aceasta va fi realizata cu un profil stradal de 5.50 m, avand doua sensuri de mers de 2.75 m fiecare;

Artera propusa in partea de nord est se va dezvolta pe doua parcele, atat cea proprietate private a susnumitorilor investitori, cat si pe terenul apartinand S.C. PREFCONS S.A. reprezentata prin Dl. Vasile Macarie; Aceasta legatura va intregi trama stradala, aprobata de PUZ Tribunal, conectandu-se la toate legaturile lasate de acesta;

Toate circulatiile rutiere vor fi prevazute cu trotuare, ce vor respecta toate normativele privind circulatiile pietonale si deplasarea persoanelor cu dizabilitati;

In exterior se vor amenaja un numar de 264 parcuri, iar in parcare etajata D+P se estimeaza un numar de 40 autoturisme parcate. Capacitatea totala de parcuri va fi de 384 locuri pentru viitorii locuitori ai zonei.

Aliniamentul propus permite modernizarea circulatiei publice.

2.5 Ocuparea terenurilor

Cele 11 parcele construibile situate in centrul ansablului (*a se vedea plansa – Regim Juridic_ Propus*), vor fi parcele edificabile construibile, statutul juridic al acestora urmand a se hotara in cadrul consiliilor directoare ale companiilor ce detin in momentul de fata terenul;

Suprafata de teren aferenta drumului , fie se va pastra, de catre o asociatie care va gestiona intreg ansamblul, fie se va preda primariei.

2.6 Echiparea edilitara

Zona propusa spre dezvoltare are in imediata vecinatate retele edilitare. Prin extinderea acestora, ansamblul nou propus se va putea bransa la acestea;

In eventualitatea in care retelele edilitare existente, nu permit preluarea ansamblului de locuinte colective din prezenta lucrare, acestea vor fi schimbate cu unele de capacitate sporita.

Ansamblul va fi prevazut cu post de transformare pentru energia electrica - propriu ;

Toate lucrarile edilitare vor fi sustinute de catre beneficiar;

Se va prevedea un nou post de transformare a energiei situat in prima zona de parcuri (*a se vedea plansa – Reglementari Urbanistice*).

Zona va fi prevazuta cu un numar de minim 10 platforme ecologice subterane si se vor evacua prin contract cu o regie de specialitate;

2.7 Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe



Optiuni ale populatiei

Se va face informarea populatiei prin publicarea in presa a intentiei de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia si observatiile cu privire la solutia urbanistica se vor face la sediul primariei, unde PUZ-ul va fi afisat timp de 18 zile lucratoare.

PROPUNERE TEHNICA

Dezvoltarea Ansamblului de Locuinte Colective Etapizat

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.0. Consecintele economice si sociale ale investitiei asupra Unitatii Teritoriale de Referinta :

Asupra dezvoltarii propuse consecintele economice si sociale sunt lesne de inteles. Zona ce ureaza a fi dezvoltata este puternic suburbanizata, o fosta platforma industrială falimentara lasata in degradare, in zona pericentrala, este propusa pentru a fi transformata in Zona de Blocuri cu P+6 (retras) , P+7 (retras) , regim de inaltime existent in zona;

Se propune de asemenea crearea circulatiilor pietonale, dotarilor de cartier, magazine, centre de recreere, locuri de joaca pentru copii, platforme pentru petrecerea timpului liber, acoperite dar si parcare acoperite; Din punct de vedere economic, dezvoltarea zonei ca un pol de locuire , realizarea circulatiilor de legatura intre Str. Anghel Saligny, Blvd. Revolutiei , si Str. Muncii, vor eficientiza circulatia rutiera a Municipiului, sporind calitatea locuirii in zona, atat pentru parcelele studiate, cat si pentru ansamblurile de locuinte colective existente in zona ;

Ameliorarea calitatii spatiului public sunt benefice pentru locuitorii zonei, prin cresterea gradului de siguranta in zona, iluminarea adecvata a terenurilor (in prezent existand un numar mic de corpuri de iluminat publice), plantarea arborilor si inierbarea suprafetelor verzi, eficientizarea circulatiilor, vor aduce o imbunatatire substantiala a calitatii vietii atat din punct de vedere economic cat si social.

Ansamblul va adaposti un numar estimat de 340 apartamente, cu un total de cca 1020 persoane; Dat fiind numarul final de locuitori ai zonei, se propune crearea unei statii de transport public in zona de acces al ansamblului residential ;

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de reglementare juridică a proprietății, astfel încât propunerile PUZ să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor.

3.2 Prevederi ale P.U.G.



Conform P.U.G. aprobat zona studiata face parte din perimetrul intravilan. In zona sunt prevazute locuinte joase.

Prin modificare trupului L2 in L2R – D+P+5+6 (*Retras*) ; D+P+6+7 (*Retras*)

; , PUZ va schimba regimul economic actual al unei parti din suprafata, prin propunerea unor locuinte colective.

Totodata, se propun reglementări referitoare la condițiile de construibilitate în zona pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor concrete, necesităților beneficiarului precum si a zonei.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulatiei

Din punct de vedere al mobilitatii, se propune realizarea unei circulatii perimetrare, inelare, cu multiple posibilitati de intoarcere si degajare. Aceasta va fi realizata cu un profil stradal de 5.50 m, avand doua sensuri de mers de 2.75 m fiecare;

Artera propusa in partea de nord est se va dezvolta pe doua parcele, atat cea proprietate private a susnumitorilor investitori, cat si e terenul apartinand S.C. PREFCONS S.A. reprezentata prin DI. Vasile Macarie; Aceasta legatura va intregi trama stradala, aprobata de PUZ Tribunal, conectandu-se la toate legaturile lasate de acesta;

Toate circulatiile rutiere vor fi prevazute cu trotuare, ce vor respecta toate normativele privind circulatiile pietonale si deplasarea persoanelor cu dizabilitati;

In exterior se vor amenaja un numar de 264 parcuri, iar in parcare etajata D+P se estimeaza un numar de 40 autoturisme parcate. Capacitatea totala de parcuri va fi de 384 locuri pentru viitorii locuitori ai zonei.

Asigurarea spațiilor de parcare - se face in incinta parcelor, tinând cont de normele specifice. Pentru locuintele colective se va asigura un parcaj/ unitate locativa rezolvat in afara partii carosabile, Pentru zona comerciala se va asigura cate un loc de parcare la fiecare 100 mp ADC ; Este asigurat accesul autospecialelor la toate constructiile propuse. Toate functiunile vor avea rezolvata in incinta o platforma gospodareasca mascata de un gard viu.

Sistematizarea terenului natural a urmarit rezolvarea urmatoarelor probleme:

- Racordarea terenului la strada
- Acces facil al mijloacelor de transport
- Miscari cat mai reduse de terasamente

3.5 Zonificarea functionala



Prin tema de proiectare se solicita modificarea zonei functionale din

L2– Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri

in

L2R Locuinte colective D+P+5+6 (Retras) si D+P+6+7 (Retras), si Dotari Rezidentiale:

Se propune realizarea unui numar de 11 imobile de locuinte colective dispuse perimetral pe terenul proprietate private.

Numarul total estimat de apartamente este de 340, avand 1, 2 si 3 camere ;

Cladirile vor fi prevazute la ultimul nivel cu apartamente de tip penthouse¹. Perimetral se propune realizarea unei terase ample de 2.50 m adancime, potrivita pentru servit masa;

Imobilele vor fi prevazute cu parcare la demisol, accesibile din strada.

Numarul total de locuri aflate la demisol va fi de 80, dispuse in grupuri de cate 8 pentru fiecare imobil.

In exterior se vor amenaja un numar de 264 parcare, iar in parcare etajata D+P se estimeaza un numar de 40 autoturisme parcate. Capacitatea totala de parcare va fi de 384 locuri pentru viitorii locuitori ai zonei.

Pe terasa superioara a Parcarii va fi amenajata o gradina cu loc de joaca pentru copii. De asemenea in zona de acces se va amenaja un supermarket, si o serie de dotari specific ansamblurilor rezidentiale cum ar fi, centru medical – dispensar, farmacie, birou mancar de mici dimensiuni cu bancomat, prevazute cu locuri de parcare proprii, si toate infrastructurile specifice, respectand toate normele si normativele in vigoare;

Din punct de vedere al mobilitatii, se propune realizarea unei circulatii perimetrare, inelare, cu multiple posibilitati de intoarcere si degajare. Aceasta va fi realizata cu un profil stradal de 5.50 m, avand doua sensuri de mers de 2.75 m fiecare;

Toate circulatiile rutiere vor fi prevazute cu trotuare, ce vor respecta toate normativele privind circulatiile pietonale si deplasarea persoanelor cu dizabilitati;

In zona mediana vor fi amenajate alei de circulatie, ample spatii verzi, locuri de relaxare si joaca.. Analizand tipologia parcarilor in zonele ansamblurilor rezidentiale dezvoltate in perioada ultimilor 10 – 15 ani in Romania, consideram ca este necesara crearea unei zone linistite , interzisa masinilor, si protejata fonic de circulatiile rutiere perimetrare si vecine ; Specificitatea acestui tip de conformare spatiala, creeaza o zona protejata, destinata copiilor, relaxarii, plimbarilor si *loisir*²- ului unde acestia se pot juca linistiti, in care sa nu existe probabilitatea de a “ creste printe masini “

¹ **PENTHOUSE** 1. apartament de lux, cu o suprafata foarte generoasa, ce ocupa ultimul etaj al unei cladiri; 2. titlul unei reviste pentru adulti. Conform www.dex.ro ;

² **LOISIR** s. n. Timp liber (al cuiva). ♦ Folosire optima a timpului liber, potrivit dorintelor si inclinaiilor individului. [Pr.: *loazir*] – Din fr. *loisir*.



Zonele verzi vor fi prevazute cu gazon, tufaris, si arbori inalti care se umbreasca intreg perimterul pietonal central ; Acestea vor fi prevazute cu instalatie automata de irigatie, necesara in luniile calde de vara. Impreuna cu coronamentul arborilor, se va asigura un microclimate racoros in “ curtea interioara”, ce va ameliora calitatea locuirii in zona

Intreaga suprafata de acoperis va fi prevazuta cu panouri fotovoltaice, ce vor alimenta sistemul de iluminat al ansamblului, pompele sistemului de irigatie, si toate instalatiile de curenti slabi din zona ;

De asemenea, se propune mobilarea intergii zone cu banci, cosuri de gunoi, corpuri de iluminat stradal si pietonal,- tip LED- inteligente, cu consum redus de energie.

Imobilul va fi Imprejmuit in partial, in functie de gradul de asociere si participare sociala comuna cu ansamblurile vecine;

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar;

Se propune realizarea unui numar de 11 platforme de gospodarie;

3.5.1 Propuneri de amplasare a constructiilor, reglementari

Cladirile vor putea fi realizate doar in zona edificabila, conform reglementari urbanistice, si retrase de la limitele de proprietate confortm

Conform temei – program întocmite de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru amplasarea unor locuinte colective, precum si dotari conexe necesare acestora.

Urmează ca teritoriul studiat să fie impartit in urmatoarele subzone functionale :

L2R– subzona – Locuintelor D+P+6-7;

Volumele propuse ale constructiilor trebuie sa fie simple, finisate cu materiale de calitate si sa se integreze cu constructiile invecinate.

3.5.2 Ocuparea terenurilor, bilant teritorial si indici urbanistici

- **L2R** – subzona - Locuintelor D+P+6-7 ;

POT realizat= 34.08 % ; **POT max. propus =40%**

CUT realizat= 2.47 % ; **CUT max. propus =2.5**

regim de inaltime max. admis : D+P+6-7

cota maxima la cornisa = D+P+5+6 (Retras) 26.00 m de la cota terenului

D+P+6+7 (Retras) 29.00 m de la cota terenului

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara a zonei se va dezvolta pe intreg arealul zonei studiate. Traseele propuse pentru acestea se vor realiza prin subteranul locurilor de parcare exterioare, pentru o mentenare cat mai

	Propus (mp)	%		Existent (mp)	%
S Suprafata Studiata	147165.51	802.5167		147165.51	802.39
S Teren masurata	18338	100	---	18341	100
S teren din acte	18497	100		18497	100
Suprafata Teren Edificabila	10915.6	59.52			
Constructii fara balcoane	4819.87	26.28	---	1856	10.12
Blacoane	640.33	3.49			
Parcare D + P + Terasa	550				
S Constructii	6010.2	32.77			
Circulatii Carosabile	4196.67	22.89	---	2734.48	14.91
Circulatii Carosabile cedate la primarie	4196.67	22.89	---	2734.48	14.91
Parcari Exterioare 264 locuri	3125.49	17.04		0	0.00
Circulatii Pietonale	2754.15	15.02		0	0.00
Alei Pietonale - Acces Auto Parcari	1122.57	6.12		0	0.00
Platforme Gospodarire	124.07	0.68			
Zone Verzi	2597.19	14.16		3756.28	20.48
Zone intalnire (platforma gratar)	200	1.09	---	0	0.00
Nr Locuri Parcare acoperite (demisol)	80			0	0
Nr Locuri Parcare exterioare	264			0	0
Nr Locuri Parcare D + P	40				
NR TOTAL LOCURI PARCARE	384				
POT Propus	40		---	10.12	10.12
POT Ansamblu	32.77				
CUT Ansamblu	2.38				
CUT Propus	2.5				
Suprafata Desfasurata Bloc tip A	3688.69	25820.83			
Nr Bloc Tip A D+P+5 + 6 Retras	7				
Suprafata Desfasurata Bloc tip B	4181.41	16725.64			
Nr Bloc Tip B D+P+6 + 7 Retras	4				
S Supermarket	550				
BBQ	200				
Nr Locuitori Estimat	1020				
Suprafata minima Spatiu Verde Coform Art 13 RLU – 5 %	2040				
Nr Apartamente Estimate	340				
ADC TOTAL :	43646.47				

facila, si cu un impact minim asupra locuitorilor ;

3.6.1 Alimentarea cu apa potabila

Se va realiza extinderea sistemului de alimentare cu apa pe strazile din zona studiate.

3.6.2 Canalizarea

Se va realiza extinderea sistemului de canalizare pe strazile din zona studiate.



3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin extinderea retelelor existente si post trafo propriu

3.6.4 Telefonie, CATV, Internet :

Se racordeaza la reseaua existenta in zona.

3.6.5 Alimentarea cu agent termic

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrale proprii. (in functie de solutia tehnica aleasa, acestea cladirile se vor putea racorda la o centrala termica generala sau fiecare apartament va fi prevazut cu o microcentrala de apartament ;

Toate apartamentele vor fi prevazute cu aer conditionat ;

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se va face prin extinderea retelelor existente in zona, linie de gaz de pe Str. Anghel Saligny

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.6.7 Gospodarie comunala

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere.

Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor propuse prin contract individual al fiecarui imobil cu societatea desemnata in acest sens.

3.7 Protectia mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrirea traseelor pietonale, a constructiilor si a parcajelor.

Parcajele vor fi cu dale inierbate.

3.7 Obiective de utilitate publica

IN zona se propun :

1. Un Supermarket – in zona de acces al ansamblului in suprafata de 550 mp (cu toate functiunile conexe) ; Supermarketul va deservi si zona de blocuri aflata in partea de est (Ansamblul Anghel Saligny) ;



2. O parcare D+P regim de inaltime – DEMISOL + Parter – cu zona verde amenajata pe acoperisul acesteia ; si loc de joaca pentru copii .
3. 2 Zone de Agreement in suprafata de cca 200 mp, cate unul pentru fiecare zona de blocuri. Acestea sunt prevazute cu gratar, masa de min 16 persoane ;
4. CONCLUZII

3.8 Planul de actiune in vederea implementării investițiilor propuse prin Prezentul PUZ
CATEGORIILE DE COSTURI si RESPONSABILII FINANTARII

4. PLAN DE ACȚIUNE				
În vederea implementării investițiilor propuse prin				
Planul Urbanistic Zonal		CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE D+P+6-7;		
Generat de imobilul			Identificat prin	EXTRAS C.F. NR : 88246
				EXTRAS C.F. NR : 88245
				EXTRAS C.F. NR : 88247
Beneficiar		1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	din data de	
Conform Avizului de oportunitate nr.				
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE			IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. Crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse 1	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Dezlipire Parcele (schimbare categorie de folosinta parcela drum)	RON 20 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	1-2 luni (Ian 2018 - Mar. 2018)
2	Elaborare Proiect Tehnic si Obtinere Autorizatie de Constuire + Avize	RON 1 000 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.	4 luni (Dec 2017 - Mar. 2018)

**BIROU PROIECTARE STRAJAN**

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

			2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	
3	Elaborare Proiecte Retele Edilitare Exterioare + Avize + Autorizatie de Construire	RON 200 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	4 luni (Mar 2018 - lun 2018)
4	Executie Lucrari Constructie Cladiri (Bloc 1 - Bloc 4)	RON 40 000 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	24 luni (Apr 2018 - Apr 2020)
5	Executie Retele Edilitare (Apa CTTA, Del Gaz, Electrica, RDS + Post Transformare)	RON 5 000 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	9 luni (Aug 2018 - Apr 2019)
6	Bransamente Imobile	RON 760 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	4 luni (mai 2019 - aug 2019)
7	Executie Circulatii Rutiere	RON 600 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	3 luni (Iul 2019 - Sep 2019)
8	Trecerea in Domeniul Public a terenurilor prevazute prin P.U.Z.	RON 20 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	1 luna (lun 2019 - Iul 2019)
9	Intabulare Imobile	RON 300 000,00	1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.	4 luni (lun 2019 - Sep 2019)

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Pentru refunctionalizarea zonei trebuie rezolvata reseaua stradala si edilitara, avand in vedere si legatura cu zonele vecine ce vor fi refunctionalizate in viitor.

Intocmit

Arh. Ioan STRAJAN



- REGULAMENT DE URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1309 / 2016

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
P+6-7 ;

ADRESA: Str. Henri Coanda Nr 10

BENEFICIAR:

1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L.
2. I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII S.R.L.

FAZA: P.U.Z.



PROIECTANT: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Andrei MARGINEAN
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN
arh. Andra BIEA

Structura: ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Instalatii: ing. Daniela ACHIM
Project Manager: ing. Silviu STRAJAN

L2R- SUBZONA - LOCUINTELOR D+P+5+6 (retras) ; D+P+6+7 (retras)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe intreg terenul aferent zonei **L2R**.

Orice interventie in zonele protejate necesita elaborarea PUZ avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L2R

-locuinte in proprietate private



- locuinte colective in proprietate comuna
- dotari de cartier (magazin , centre de agrement)
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare in proprietate comuna;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .
- amenajarea de spatii cu functiune turistica in apartamente (apart-hotel)

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L2R

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la intersectii de strazi si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L2R

se interzic urmatoarele utilizari:

- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2 ;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite , alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele ;
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.



SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L2R– conform Plansa U03_ Reglementari Urbanistice

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L2R– conform Plansa U03_ Reglementari Urbanistice

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **1,0** metri pe strazi de categoria III si **0.5** metri pe strazi de categoria IV,
- se admit cladiri pozitionate pe aliniament in cazurile specifice ale ansamblurilor rezidentiale studiate prin Planuri Urbanistice Zonale;
- in cazul situarii in intersectii , noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2R– conform Plansa U03_ Reglementari Urbanistice

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu este obligatoriu in situatia in care acestea face parte dintr-un anamblu;
- cladirile se pot cupla, astfel pe fatada de de cuplare nu sunt premise ferestre, la o distanta mai mica de 2.00 m fata de fatada cladirii invecinate;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L2R- conform Plansa U03_ Reglementari Urbanistice

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.
- in cazul pozitionarii perpendiculare, sau unghi sub 90 grade, distanta intre ferestrele camerelor de locuit va fi egala cu $h/4$ dar nu mai putin de 5.00 m
- se permite cuplarea cladirilor , respectandu-se normativele in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L2R– cu urmatoarea conditionare:

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica, sau privata, fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.



- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta ,precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se va asigura accesul pietonal dintr-o circulatie publica, prin trotuare, ale caror rezolvare tehnica permit circulatia libera a persoanelor cu dizabilitati si care are folosesc mijloace specifice de deplasare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2R – cu urmatoarea conditionare:

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, sau pe parcela distincta prin rezolvarea situatiei juridice in acest sens.

- este interzisa amplasarea parcajelor, la o distanta mai mica de 5.00 m fata de fereastra camerei de locuit ;

Este permisa stationarea autoturismelor la o distanta mai mica de 5.00 m fata de spatiul comercial situat la parterul cladirilor de locuit, insa nu mai putin de 1.50 m – zona destinata tranzitului persoanelor cu dizabilitati .

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

-se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament , iar in situatia in care se solicita si alte functiuni decat cea de locuit , se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele functiuni.

-Pentru constructiile comerciale, se va asigura un loc de parcare la fiecare 100 mp ADC magazin, daca Suprafata totala construita este cuprinsa intre 400 – 600 mp ; Daca Suprafata totala construita este cuprinsa intre 600 – 2000 mp se va asigura un loc de parcare la fiecare 50 mp ADC ;

- aprovizionarea supermarketului, se va realiza exclusiv din parcare destinata situata in parcare interioara ansamblului;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L2R- inaltimea maxima admisibila este D+P+5+6 (retras) ; D+P+6+7 (retras) ;

-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente ; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4,0 m**.

-regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L2R– cu urmatoarele conditionari:

-aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

-volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate , avizat conform legii.



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L2R - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- se interzice amlasarea unitatilor de aer conditionat pe fatadele principale ale cladirii ;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2R

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **50 mp.**;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2.00 mp / locuitor** ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- *Se vor asigura spatii publice in suprafata de minim 5% din suprafata amenajata;*

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L2R

-imprejmuirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.

-se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de **1,5 m.**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2R

- **POT maxim = 40 %**

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

L2R



BIROU PROIECTARE STRAJAN

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

-
- **CUT** maxim pentru inaltime D+P+5+6 (retras); D+P+6+7 retras = **2.5** mp.ADC/mp.teren

Intocmit

Arh. Ioan STRAJAN

14. Raport de specialitate

I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII si RIVIERA REZIDENCE SRL, solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobare** PUZ – ANSAMBLU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+6-7, ALBA IULIA, STR. HENRI COANDA, NR.10

Documentația a fost întocmită de: **S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: modificarea zonei functionale din L2–Locuinte Colective P+4; P+5 in L2R _ Locuinte Colective P+6; P+7 (se dorește construirea a 11 tronsoane cu 340 apartamente cuplate doua cate doua insa ansamblul va avea si o constructie singulara in zona de Nord; parcare; zone verzi; Parcare supraterana; Supermarket (la parterul a 3 tronsoane);

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia; Natura proprietatii:..privata a persoanelor juridice

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: zone de protectie: nu este cazul; modul de respectare a NORMELOR SANITARE privind sanatatea populatiei face obiectul unui STUDIU DE INSORIRE.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala : Curti constructii S= 18341mp;

Funcțiunea dominantă : L2R– subzona Locuintelor colective D+P+5+6 (Retras); D+P+6+7 (Retras);

Funcțiuni complementare admise : comert si prestari servicii la parterul tronsoanelor Nr.1 si Nr.11

Alte funcțiuni reglementate : Zona cailor de comunicare rutiera (UTR = Cr)

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat si cuplat, centru SPA – constructie in regim izolat,

Regim maxim de inaltime admis : D+P+5+6 (Retras) ; D+P+6+7 (Retras)

cota maxima la cornisa = D+P+5+Penthouse (Retras) 25.00 m de la cota terenului, D+P+6+Penthouse (Retras) 28.00 m de la cota terenului, D centru SPA 7,50m de la cota terenului

Regimul de aliniere a construcțiilor retrageri fata de aliniament

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA, cu urmatoarele recomandari:

-intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii. - se permite cuplarea cladirilor , respectandu-se normativele in vigoare.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Cod Civil si Pompieri, cu urmatoarele recomandari:

-cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din

inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu este obligatoriu in situatia in care acestea face parte dintr-un anambly;

-cladirile se pot cupla, astfel pe fatada de cuplare nu sunt permise ferestre, la o distanta mai mica de 2.00 m fata de fatada cladirii invecinate;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0 m.

POT realizat= 27.91 % ; POT max. propus =40%; CUT realizat= 2.35 % ; CUT max. propus =2.5

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente in zona apa, canal, energie electrica, alimentarea cu gaze naturale.Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii/ surse de incalzire locala proprii

Organizarea circulatiei : Accesul auto si pietonal - se propune crearea unei artere de circulatie rutiera publica care sa lege strada Henri Conada de PUZ tribunal cu 2 benzi. Accesul in zona se face, in principal, de pe strada Anghel Saligny; Circulatia perimetrala ansamblului are un profil stradal de 5.50 m (partea carosabila) cu doua benzi de 2.75 m fiecare; Circulatia pietonala este variabila iar in cel mai vitregit punct, aceasta masoara 1.50 ml. Nr. Parcaje 384 din care 80 la demisol (8 garaje/imobil), 264 parcaje exterioare si 40 etajate D+P;

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultării publicului:
Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului, întrunește condițiile de aprobare conform legislației în vigoare.*

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică și în ședința Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.03.2018, s-a primit aviz favorabil cu condiția reglementării până la autorizare a situației juridice a accesului prin realizarea parcelei distincte la care s-a operat schimbarea categoriei de folosință în drum.

Alba Iulia, 14.03.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Obiect : ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+ 6 - 7

Alba Iulia Str. Henri Coanda nr. 10

Beneficiar : RIVIERA REZIDENCE SRL si I&C TRANSILVANIA CONSTRUCTII SRL
Turda Str. Mihai Viteazul nr. 45 Jud. Cluj

Proiectant : SC Biroul de Proiectare Strajan SRL
Alba Iulia, Str. Ferdinand 68, Jud. Alba

Avand in vedere prevederile regulamentului local de urbanism raportul de informare si consultare a populatiei cuprinde urmatoarele informatii :

- Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru informare si consultare a populatiei.
 - o Se identifica grupul tinta de vecini tangenti proprietatii.
 - o Informarea se face direct prin notificari .
 - o Pentru publicul larg se amplaseaza un panou publicitar ce contine toate datele unde urmeaza sa se dezvolte PUZ precum si termenul pentru consultarea populatiei.
 - o Idem in ziarul judetean Unirea.
 - o Pentru informare se depune un exemplar PUZ la primaria Alba Iulia
 - o Se fixeaza o data dupa termenul legal de consultare a populatiei pentru clarificarea eventualelor obiectiuni / nelamuriri legate de dezvoltarea PUZ.
- Pentru informare
 - o notificarea contine informatii clare legate de investitor si obiectul de investitie al PUZ : certificat de urbanism emis de primaria Alba Iulia , acte de proprietate ale beneficiarului PUZ, propuneri de dezvoltare al PUZ.
 - o Declaratia contine datele de identificare ale vecinului : adresa, acte de proprietate precum si decizia luata asupra PUZ.
- Au fost identificati :
 - Lat. VEST- Daher Narcisa ,Arion Nicolae Goldman Maria , Deac Simion , Kudler Nicolae , SC Uropromed SRL
 - Lat. NORD - Trend SRL, Prefcons SA
 - Lat. SUD - Senido SRL
 - Lat. EST - Drum interior
- Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmeaza sa se dezvolte P.U.Z un panou informativ ce contine toate datele planului urbanistic precum si termenul de consultare a populatiei.in data de 16 01 2018

Vecinii tangenti proprietatii au fost informati direct privind intentile de dezvoltare prin notificari .in data de 20 02 2018

Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona a fost propusa in data de 20 02 2018 o intalnire in cadrul primariei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului .

La intalnirea programata nu s au prezentat persoane fizice / juridice

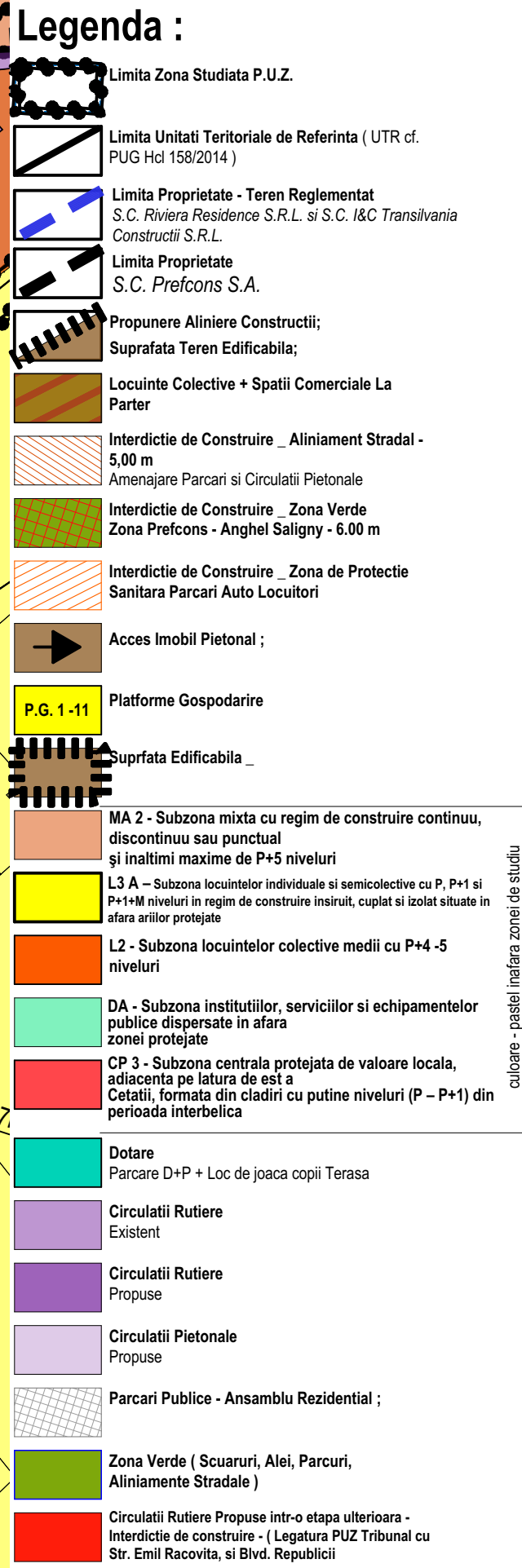
Dupa realizarea integrala a procedurii de consultare a populatiei nu au existat observatii aduse dezvoltarii urbanistice prezentate.

- Ca atare :

Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant propunem Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia spre aprobare CL Alba planul urbanistic pentru ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE P+ 6 – 7.

Ing. Silviu Strajan
BPS





	Propus (mp)	%	Existent (mp)	%
S Suprafata Studiata	147165.51	802.5167	147165.51	802.39
S Teren masurata	18338	100	---	18341
S teren din acte	18497	100	---	18497
Suprafata Teren Edificabila	10915.6	59.52		
Constructii fara balcoane	4819.87	26.28	---	1856
Elacoane	640.33	3.49		10.12
Parcare D + P + Terasa	550			
S Constructii	6010.2	32.77		
Circulatii Carosabili	161.14	22.69	---	2734.48
Circulatii Carosabile cedate la primarie	161.14	22.69	---	2734.48
Parcari Exterioare 264 locuri	3125.49	17.04	0	0.00
Circulatii Pietonale	2754.15	15.02	0	0.00
Aleii Pietonale - Acces Auto Parcari	1122.57	6.12	0	0.00
Platforme Gospodarire	124.07	0.68		
Zone Verzi	2597.19	14.16	3756.28	20.48
Zone intalnire (platforma gratar)	200	1.09	---	0
Nr Locuri Parcare acoperite (demisol)	80		0	0
Nr Locuri Parcare exterioare	264		0	0
Nr Locuri Parcare D + P	40			
NR TOTAL LOCURI PARCARE	384			
POT Propus	40	---	10.12	10.12
POT Ansamblu Realizat	32.77			
CUT Ansamblu Realizat	2.38			
CUT Propus	2.5			
Suprafata Desfasurata Bloc tip A	3688.69	25820.83		
Nr Bloc Tip A D+P+6	7			
Suprafata Desfasurata Bloc tip B	4181.41	16725.64		
Nr Bloc Tip B D+P+7	4			
SS Supermarket	550			
BBQ	200			
Nr Locuitori Estimat	1020			
Suprafata minima Spatiu Verde Coform Art 13 RLU - 5 %	2040			
Nr Apartamente Estimate	340			
ADC TOTAL :	43646.47			

DEVENIRE PROIECT: ELABORAREA P.L. pentru: CONSTRUIRE ANSAMBLU LACUINTE COLECTIVE P+2C				
ADRESA PROIECT: Str. Henry Coanda - Anghel Saligny - Fk; Alba Iulia, Jud. Alba: Romania				
BENEFICIAR				
1. RIVIERA RESIDENCE S.R.L. 2. I&C TRANSLUX S.R.L. CONSTRUCTIV S.R.L.				
PROIECTANT GENERAL				
BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. Ferdinand I, 85, Alba Iulia, 511014 Romania, 011411 R.C. : 101 483 / 1991 NK, AUT. 7236				
PROIECTANT SPECIALIZAT				
INSTACDOT S.R.L.				
COORDONATOR PROIECT: Ing. Ioan STRAJAN				
SEF PROIECT: Ing. Ioan STRAJAN				
PROIECTANT: Ing. Ioan STRAJAN				
DESENAR: Ing. Viorel STRAJAN				
Specialist R.U.B. Ing. Viorel STRAJAN				
Reglementari Urbanistice		Faza: P+2 Data: 12.08.18		
Proiect nr.	Scara:	Planuri nr.		