



- MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

NUMAR PROIECT:	1329/ 2017
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI MODERNIZARE CIRCULATII
ADRESA:	Str. Anghel Saligny; FN
BENEFICIAR:	S.C. PREFCONS S.A.
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. Mihai JOLDES arh. Razvan CARSTOI arh. Felicia TOTOIAN
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 de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 4. Concluzii, masuri in continuare, etapizare
- D. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.
- E. Piese desenate

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

Se anexeaza: Certificat de Urbanism, acte de proprietate, avize.

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN



CUPRINS MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1 Denumirea Lucrarii
- 1.1.2 Beneficiar
- 1.1.3 Proiectant General
- 1.1.4 Subproiectanti, Colaboratori
- 1.1.5 Data elaborarii

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

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

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- 1.3.2 Lista Studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- 1.3.3 Date Statistice
- 1.3.4 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- 2.1.1 Date privind evolutia zonei;
- 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii ;
- 2.1.3 Potential de dezvoltare;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- 2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- 2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc ;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- 2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeau hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale;

2.4 CIRCULATIA

- 2.4.1 Aspecte Critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz ;
- 2.4.2 Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, *precum si dintre acestea* si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si 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 naturale 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 rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicatie, surse si rețele 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 turistic – 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 solicitatările 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 disfuncțiilor;
- 3.5.3 Categoria de interventie urbanistica in scopul potentialului existent si inlaturarii disfuncțiilor;
- 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 disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicare 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 Categoriile 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 insorire;

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 ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI
MODERNIZARE CIRCULATII**

Beneficiar: **S.C. PREFCONS S.A.**
Str. Vasile Alecsandri : Nr 68 C
Alba Iulia, jud. Alba Romania

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

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

Nr. de ordine al documentatiei: **1329 / 2017**

1.2 Obiectul lucrarii

Prin tema de proiectare se solicita modificarea zonei functionale din

- **MA2 _ ZONA mixta situata inafara zonei protejate ; Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu, si punctual, avand regim de inaltime de P+4; P+5; (Conform PUG HCL 158/2014) “**

in

- **L2_M _ ZONA Locuintelor Colective, cu regim de constuire Continuu, Discontinuu, si Punctual, cu Regim de inaltime D+P+4; D+4+5E;**

Din punct de vedere constructiv cladirile vor fi izolate una fata de cealalta, permitand ferestre pe toate laturile constructiilor;

Perimetral ansamblul nu va fi marginit de o imprejmuire, iar parcarile ansamblului se vor dezvolta de-a lungul circulatiilor carsoabile. Astfel ansamblul va beneficia, de un numar de 84 locuri parcare;

Zonele verzi se vor amenaja cu vegetatie joasa (gazon, tufaris,) cat si vegetatie inalta menita sa umbreasca spatial public; (cate un arbor la 50- 75 mp – in fucntie de configurarea spatiala a zonei;

Se propune realizarea unor circulatii care sa lege totalitatea proiectelor din zona;

Proiect Nr: 1329 \ 2017

Elaborare P.U.Z. _ Construire Ansamblu Locuinte Colective si Modernizare Circulatie

Beneficiar : S.C. PREFCONS S.A.



În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi, dotările tehnice – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate.

Suprafata zonei studiate:

1. S.C. PREFCONS S.A.

CF : CF 76367

NR. TOP : 2528/2/1/1/1/1/1/2/1/3/1/1/3/7/2/2/1/8/1

S Total : 5530 mp

S cedat Trama Stradala : 992.93 mp

S teren ramas dupa cedarea suprafetei de teren destinata dezvoltarii tramei stradale : 4537.07 mp

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ și se va corela cu documentațiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi 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 află în zona centrală a municipiului Alba Iulia, Pe fosta platformă a Întreprinderii PREFCONS S.A., în imediată apropiere a BCR-ului Sediul Central.

În prezent situația existentă a platformei lasată 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.

Această zonă cunoaște o extindere și dezvoltare continuă a funcțiunii de locuire colectivă, începând cu



dezvoltarea vecina (vecinatate Estica, cat si cu zona ce urmeaza a se dezvolta (PUZ Tribunal) in arealul noii constructii a tribunalului, fiind prevazute o serie de cladiri cu inaltime medie si mare. De asemenea in zona de est, se mai afla in derulare un proiect de locuinte colective dezvoltat de (PROINSTAL SRL)

De curand o serie de investitori doresc sa dezvolte in zona, un ansamblu de locuinte colective D + P + 5 + Penthouse; D + P + 6 + Penthouse, cu SPA si Supermarket. (RIVIERA RESIDENCE SI I&C Transilvania Constructii)

Asa cum se poate observa din lucrarile de urbanism aprobate, autorizate, realizate, sau in curs de realizare, zona se va dezvolta ca un pol de locuire, dens, specific zonelor centrale, cu dotari in zona.

Suplimentar, in vecinatatea imediata, in zona se pot gasi si o serie de magazine, atat de alimentare cat si de Bricolaj;

Accesul se va realiza din str Henry Coanda prin intermediul ansamblului Riviera Residence prin realizarea unei artere de circulatie care sa deserveasca intreg arealul in dezvoltare, (Profilul strazii va fi de 5.50 m , avand doua benzi, fiecare de 2.75 m)

Circulatia mediana, de legatura intre platfotma S.C. Trend SRL si zona ce urmeaza a fi destinata dezvoltarii unui tribuna impreuna cu toata infrastructura aferenta masoara 7.00 m;

De asemenea, este oportuna introducerea in circuitul mijloacelor de transport in comun, statia Anghel Saligny, care in final va deservi un numar de cca 1000 locuitori.

2.2 Incadrare in localitate

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla in zona centrala a Mun. Alba Iulia, pe fosta Platforma Industriala PREFCONS S.A. , nume care si-l pastreaza si astazi;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat.In prezent acesta se prezinta cu o serie de constructii Industriale, ramase de pe fosta platoma, insa acestea se vor demola.

Nu exista vegetatie valoareasa sau arbori maturi;

2.4 Circulatia

Se propune crearea unei artere de circulatie rutiera publica care sa lege strada Henri Coanda de PUZ tribunal. Aceasta artera se va dezvolta cu axul pe limita de proprietate dintre cele doua ansambluri de locuinte colective (cel cunoscut ca Anghel Saligny, si Ansamblul pe care tocmai il dezvoltam) A se vedea plansa (Reglementari Urbanistice). Astfel, acest drum va fi o strada colectoare pentru ambele ansambluri.

Pentru facilitarea distributiei locuitorilor din zona, intrarea in ansamblul studiat se va realiza printr-o artera nou create, ce va deservi, atat Ansamblul Anghel Saligny, Riviera Residence, cat si ansamblul PrefCONS. Legatura arterei cu Str. Henri Coanda, se va realiza prin intermediul unui sens giratoriu .

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 m



Perimetral terenul va fi prevazut cu de 84 locuri parcare exterioara,
Legatura rutiera nou creata , va facilita legatura ansamblurilor intre ele, si vor crea premisele dezvoltarii ulterioare a vecinului, S.C. TREND S.R.L. ;

Aliniamentul propus permite modernizarea circulatiei publice.

Str, Anghel Saligny se propune a fi modernizata, avand o circulatie rutiera dublu sens, cu parcare pe marginea drumului, dar si zone verzi cu trotuare de 1.50 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Cele 2 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;

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

Zona va fi prevazuta cu un numar de minim 2 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

2.8 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.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

Asupra dezvoltarii propuse sunt lesne de inteles. Zona ce ureaza a fi dezvoltata este puternic



suburbanizata, o fosta platforma industriala falimentara lasata in degradare, in zona pericentrala, este propusa pentru a fi transformata in Zona de Blocuri cu P+5, 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.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de reglementare juridica a proprietatii, 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 MA2 in L2M – P + 5;

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

Totodata, se propun reglementări referitoare la condițiile de constructibilitate 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

Se propune crearea unei artere de circulatie rutiera publica care sa lege strada Henri Conada de PUZ tribunal. Aceasta artera se va dezvolta cu axul pe limita de proprietate dintre cele doua ansambluri de locuinte colective (cel cunoscut ca Anghel Saligny, si Ansamblul studiat) A se vedea plansa (Reglementari Urbanistice). Astfel, acest drum va fi o strada colectoare pentru ambele ansambluri.

Pentru facilitarea distributiei locuitorilor din zona, intrarea in ansamblul studiat se va realiza printr-o artera nou create, ce va deservi, atat Ansamblul, Riviera Residence, cat si ansamblul PrefCONS.

Circulatia ansamblului are un profil stradal de **5.50 m (partea carosabila) cu doua benzi de 2.75 m fiecare;**

Circulatia mediana, de legatura intre platfotma S.C. Trend SRL si zona ce urmeaza a fi destinata dezvoltarii unui tribuna impreuna cu toata infrastructura aferenta masoara 7.00 m;

Circualtia pietonala este varibila iar in cel mai vitregit punct, aceasta masoara 1.50 ml

Ansamblul este prevazut cu un minim de **103 locuri parcare la 98 - 100 apartamente;**

Se propun un numar de 5 locuri parcare pentru magazinul comercial ;

Asigurarea spațiilor de parcare - se face in incinta parcelelor, tinând cont de normele specifice. Pentru locuintele colective se va asigura un parcaj/ unitate locativa rezolvat in afara partii carosabile.

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 functional

Prin tema de proiectare se solicita modificarea zonei functionale din

MA 2 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri

in

L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 nivelur

Se propune realizarea unui numar de 4 imobile de locuinte colective dispuse relativ central – grupate cate doua pe parcelele ramase in urma realizarii circulatiei rutiere mediane;

Numarul total estimat de apartamente este de 100, 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;

Cladirile tip 3 vor fi prevazute cu parcare la demisol, cu acces din exterior prin intermediul unei rampe cu distributie sub cele doua imobile pe care le deservește; Aceasta va adaposti un numar de 39 – 40 locuri;

In exterior se vor amenaja un numar de 64 Capacitatea totala estimate de parcare va fi de 103 locuri pentru viitorii locuitori ai ansamblului ;

¹ **PENTHOUSE** 1. apartament de lux, cu o suprafață foarte generoasă, ce ocupă ultimul etaj al unei clădiri; 2. titlul unei reviste pentru adulti. Conform www.dexx.ro ;

De asemenea in zona de acces se va amenaja un magazin de cartier ; prevazute cu locuri de parcare proprii, respectand toate normele si normativele in vigoare;

Din punct de vedere al mobilitatii, se propune realizarea unei circulatii mediane de 5.50 m ; 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 posterioara vor fi amenajate alei de circulatie, ample spatii verzi, locuri de relaxare si joaca..

Zonele verzi vor fi prevazute cu gazon, tufaris, si arbori inalti care se umbreasca intreg perimetrul pietonal central ; Acestea vor fi prevazute cu instalatie automata de irigatie, necesara in lunile calde de vara. Impreuna cu coronamentul arborilor, se va asigura un microclimat racoros in " curtea interioara", ce va ameliora calitatea locuirii in 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 4 platforme de gospodarie;

. Modul de integrare al PUZ in zona de referinta ;

Zona in care urmeaza realizarea ansamblui residential se prezinta sub forma unui areal de locuire, in care cea colectiva se dezvolta din ce in ce mai tare. Data fiind pozitia centrala a terenului, este fireasca necesitatea rentabilizarii sporite a imobilelor. In perioada urmatoare, in zona se vor construi un numar de 15 - 20 imobile exceptand cele din prezenta lucrare;

Astfel, zona va fi una compacta, in care functiunea predominanta va fi cea de locuire colectiva, sustinuta de toata infrastructura aferenta acestui tip de locuire; Diferitele regimuri de inaltime din zona, combat anostitatea cartierelor de blocuri din anii 80, iar pozitionarea neregulata a constructiilor sporesc suplimentar acest efect.

Din punct de vedere al insoririi, conformarea volumetrica respecta toate prevederile specifice in ceea ce priveste sanatatea publica ;

C1.4. 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+5 regim de inaltime existent in zona;

Se propune de asemenea crearea circulatiilor pietonale, dotarilor de cartier, locuri de joaca pentru copii, platforme pentru petrecerea timpului liber, acoperite dar si parcuri subterane ; 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 100 apartamente, cu un total de cca 300 persoane; Dat fiind numarul final de locuitori ai zonei, se propune crearea unei statii de transport public in zona de acces al ansamblului residential ; se respecta necesarul minim de suprafata de spatiu verde pe cap de locuitor cu o suprafata de 1724.24 la aprox 300 locuitori, ceea ce insemna o suprafata de 5.74 mp / locuitor ;





regim de inaltime max. admis : P + 5

cota maxima la cornisa = P+ 5 : 24.00 m

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 facila, si cu un impact minim asupra locuitorilor ;
A se vedea Plansa _ Plan Coordonator Retele ;

3.6.1 Alimentarea cu apa potabila

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

3.6.2 Canalizarea

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

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 comunală

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 în acest sens.

3.7 Protecția mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulația auto și pentru umbrirea traseelor pietonale, a construcțiilor și a parcajelor.

Parcagele vor fi cu dale înierbate.

3.7 Obiective de utilitate publică

Se propune conversia parterului clădirii situate în zona de nord est a ansamblului în spațiu comercial (magazin alimentar) ;

3.8

PLAN DE ACȚIUNE				
În vederea implementării investițiilor propuse prin				
Planul Urbanistic Zonal		CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE + MODERNIZARE CIRCULAȚII		
Generat de imobilul			Identificat prin	CF : CF 76367
				S Total : 5530 mp
Beneficiar		S.C. PREFCONS S.A.	din data de	06.2017
Conform Avizului de oportunitate nr.				
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE			IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI 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 10 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	1-2 luni (Ian 2018 - Mar. 2018)
2	Elaborare Proiect Tehnic si Obținere Autorizatie de Construire + Avize	RON 100 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	4 luni (Dec 2017 - Mar. 2018)
3	Elaborare Proiecte Retele Edilitare Exterioare + Avize + Autorizatie de Construire	RON 50 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	4 luni (Mar 2018 - lun 2018)
4	Executie Lucrari Constructie Cladiri (Bloc 1 - Bloc 4)	RON 6 700 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	18 luni (Apr 2018 - Sep 2019)
5	Executie Retele Edilitare (Apa CTTA, Del Gaz, Electrica, RDS + Post Transformare)	RON 2 250 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	9 luni (Aug 2018 - Apr 2019)
6	Bransamente Imobile	RON 100 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	3 luni (mai 2019 - iul 2019)
7	Executie Circulatii Rutiere, Pietonale, Platforme Ecologice,	RON 240 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	3 luni (Iul 2019 - Sep 2019)
8	Trecerea in Domeniul Public a terenurilor prevazute prin P.U.Z.	RON 5 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	1 luna (lun 2019 - Iul 2019)
9	Intabulare Imobile	RON 60 000,00	S.C. PREFCONS S.A.	4 luni (lun 2019 - Sep 2019)

4. CONCLUZII

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: 1329/ 2017

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI MODERNIZARE CIRCULATII ;

ADRESA: Str. Anghel Saligny; FN

BENEFICIAR: S.C. PREFCONS S.A.

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. Mihai JOLDES
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN

Structura: ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

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



- **L2_M _ ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE, CU REGIM DE CONSTUIRE CONTINUU, DISCONTINUU, SI PUNCTUAL, CU REGIM DE INALTIME D+P+4; D+4+5E;**

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in subzona **L2M** se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor PUD -uri sau PUZ-uri in cazul re parcelarilor.

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe intreg terenul aferent zonei **L2M**.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L2M

- locuinte in proprietate privata;
- locuinte colective in proprietate comuna
- dotari de cartier (magazin , centre de agreement)
- 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

L2M

- 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

L2M

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 refolosibile;
- platforme de precollectare 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)

L2M– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- 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

L2M– conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- 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,
- 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

L2M– conform PUZ, 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 anamblu.
- in situatia unui ansamblu, cum este situatia de fata, acestea se vor pozitiona, in asa fel incat sa nu se umbreasca,
- cladirile se pot cupla, atfel 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

L2M-conform PUZ, 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L2M– cu urmatoarea conditionare:

-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica 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

L2M – 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.

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

--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 ;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L2M- inaltimea maxima admisibila este D+P+5

-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

L2M– 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

L2M - 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

L2M

- 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 – 75 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.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L2M

- imprejmirile 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)

Proiect Nr: 1329 \ 2017

Elaborare P.U.Z. _ Construire Ansamblu Locuinte Colective si Modernizare Circulatie

Beneficiar : S.C. PREFCONS S.A.



L2M

- **POT** maxim = **40 %**

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

L2M

- **CUT** maxim pentru inaltime P+5: **2.5 mp.ADC/mp.teren**

Intocmit

Arh. Ioan STRAJAN

15. Raport de specialitate

SC PREFCONS SA, solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobare** PUZ – ANSAMBLU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. ANGHEL SALIGNY; FN

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

OBIECTUL P.U.Z.-ului:

- modificarea zonei functionale din MA2 _ ZONA mixta situata inafara zonei protejate ; Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu, si punctual, avand regim de inaltime de P+4; P+5; (Conform PUG aprobat HCL nr.158/2014) “ in **L2M - ZONA Locuintelo Colective, cu regim de constuire Continuu, Discontinuu, si Punctual, cu Regim de inaltime D+P+5E;**
- reglementarea specifica pentru amplasarea a 4 tronsoane de Locuinte Colective D+P+5 pt. 108 apartamente
- corelarea pentru o dezvoltare unitara cu celelalte ansambluri construite, reglementate si cu PUZ TRIBUNAL

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.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala : Curti constructii S= 5530mp;

Funcțiunea dominantă : **L2M– subzona Locuintelor colective D+P+5;**

ARTICOLUL 1 -UTILIZARI ADMISE L2M

- locuinte in proprietate privata; locuinte colective in proprietate comuna
- dotari de cartier (magazin , centre de agreement)
- 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 de inchiriat (apart-hotel)

ARTICOLUL 2 -UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI L2M

- 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 dela 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.

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat,

POT max. admis=40%; POT realizat= 28,93% ; CUT max. admis =2.5; CUT realizat= 1.74%

Regim de inaltime max. admis : **D+P+5; Cota maxima la cornisa** : **25.00 m**

Regimul de aliniere a constructiilor retrageri fata de aliniament

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: prin racordarea la retelele tehnico-edilitare existenta in zona apa, canal, energie electrica, alimentarea cu gaze naturale.

Organizarea circulatiei : Pentru facilitarea distributiei locuitorilor din zona, intrarea in ansamblul studiat se va realiza printr-o artera nou create, ce va deservi, atat Ansamblul Riviera Residence, cat si ansamblul PrefCONS.

Circulatia ansamblului are un profil stradal de 5.50m (partea carosabila) cu doua benzi de 2.75 m fiecare;

Circualtia pietonala este varibila iar in cel mai vitregit punct, aceasta masoara 1.50 ml

Ansamblul este prevazut cu un 64 parcaje exterioare si 39 locuri parcare la demisol; Asigurarea spațiilor de parcare -se face in incinta parcelelor, tinând cont de normele specifice. Pentru locuintele colective se va asigura un parcaj/ unitate locativa rezolvat in afara partii carosabile.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultării publicului: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in 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 conditia reglementarii pana la autorizare a situatiei juridice a accesului si realizarea parcelei distincte pentru artera principala de legatura cu trama stradala a localitatii la care s-a operat schimbarea categoriei de folosinta in 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 SI MODERNIZARE CIRCULATII

Alba Iulia Anghel Saligny nr. FN.Alba

Beneficiar : PREFCONS SA prin Macarie Vasile
Alba Iulia Str. Dr. Aurel Vlad. NR. 33 Alba

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/SUD- RIVIERA REZIDENCE SRL , I& C TRANSILVANIA CONSTRUCTII SRL
 - Lat. NORD/EST - TREND SRL, SATEX 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 17 01 2018

Vecinii tangenti proprietatii au fost informati direct privind intentile de dezvoltare prin notificari in data de 17 01 2018

Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona a fost propusa in data de 12 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 SI MODERNIZARE CIRCULATII

Ing. Silviu Strajan
BPS



