

S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.

Str. Ion Lancranjan, nr.13, mun. Alba-Iulia, jud Alba

J 01 / 1172 / 2006, RO 19199045, tel. 0723.668.195



PROIECT NR. 16 / 2018

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER

FAZA : PUZ

ADRESA OBIECTIVULUI

ALBA IULIA, str. FREDERIC MISTRAL

BENEFICIARI

**FILIMON ION, FILIMON ELENA, IBR INVEST SRL, OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN OVIDIU
VIOREL, SC TRANS TIP SRL**

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

CERTIFICAT DE URBANISM, EXTRAS CF, CERTIFICAT DE INREGISTRARE, CI BENEFICIARI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |
| 6. DESFASURATA STRADALA - EXISTENT | A06 |
| 7. DESFASURARE STRADALA - PROPUS | A07 |
| 8. STUDIU DE INSORIRE | A08 |
| 9. PERSPECTIVA | A09 |

INTOCMIT
ARH. ANA MARIA MUNTEAN

VOLUMUL 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER**

Amplasament

Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, strada FREDERIC MISTRAL

- Beneficiar

FILIMON ION, FILIMON ELENA, IBR INVEST SRL, OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN

OVIDIU VIOREL, SC TRANS TIP SRLProiectant

SC CINETIC STUDIO SRL

- Data elaborarii

APRILIE 2018

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.Z.-ului:

Prin aceasta documetatie se propune realizarea unui complex de locuinte, servicii si spatii comerciale in zona centrala a municipiului Alba Iulia. Terenurile studiate se afla pe strada Frederic Mistral.

Cladirile existente pe terenul studiat, atat cele din frontul stradal cat si cele din curte vor fi demolate.

Frontul contruit va fi completat la strada Frederic Mistral cu constructii care sa se incadreze in stilul arhitectural al centrului orasului. Regimul de inaltime propus pentru noile constructii este P+4 langa Camera de comert si industriile crescand apoi la P+6 si coborand la P+5 langa cladirea Directiei Muncii aflata la intersectia cu strada Primaverii. In incinta se va construi un corp cu regimul de inaltime P+4. Functiunea propusa este servicii si spatii comerciale la nivelul parterului si locuinte la nivelele superioare. Pentru accesul in curte si servituti se va crea un gang la nivelul parterului in frontul de la strada cu latimea de 8m. De asemenea corpul din incinta va avea parterul retras.

Constructia cu acces din strada Trandafirilor a fost reglementata prin PUD aprobat prin HCL 81, ART 20 DIN 26.02.2018, propunerile din acest PUD nu se modifica.

Se vor realiza 33 locuri de parcare la nivelul solului (in incinta) si 12 locuri la nivelul subsolului accesibile cu ajutorul unui elevator pentru parcare subterana.

Procentul maxim de ocupare a terenului permis in zona centrala este 75% si CUT 5.30.

Accesul se face din strada Frederic Mistral si Trandafirilor si nu este necesara modificarea profilului transversal a acesteia.

Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z pentru stabilirea conditiilor de amplasare a unui complex de locuinte, spatii comerciale si servicii.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala:

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

1. aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
2. elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
3. elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de construibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
P.U.G. municipiul Alba Iulia, PUD aprobat prin HCL 81, ART 20 DIN 26.02.2018
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- strada Frederic Mistral la vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat are o suprafata de 2999 mp si se afla in proprietatea FILIMON ION, FILIMON ELENA, IBR INVEST SRL, OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN OVIDIU VIOREL, SC TRANS TIP SRL conform CF 8839,74253,93155,104946, 81722

Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei
Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol – arabil.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat zona centrala a municipiului si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in UTR CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani); din punct de vedere al peroadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7$ sec.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Terenul se invecineaza cu strada Frederic Mistral si Trandafirilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Pe teren exista constructii cu regim de inaltime parte si functiunea servicii si spatii comerciale.
 - Relationari intre functiuni
Se doreste ca intreaga zona sa aiba caracter de zona centrala.
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Fondul construit este continuu, specific zonei centrale. Constructiile care urmeaza sa se demoleze nu se incadreaza ca regim de inaltime si ca aspect estetic in zona centrala
 - Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile invecinate au functiunea de locuinte si servicii cu regimuri de inaltime cuprinse intre P si P+6+M
 - Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
 - Asigurarea cu zone verzi
Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
 - Principalele disfunctionalitati
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

2.6. Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunală
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

▪ PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Prin aceasta documetatie se propune realizarea unui complex de locuinte, servicii si spatii comerciale in zona centrala a municipiului Alba Iulia.

Cladirile existente pe terenul studiat, atat cele din frontul stradal cat si cele din curte vor fi demolate.

Frontul contruit va fi completat la strada Frederic Mistral cu constructii care sa se incadreze in stilul arhitectural al centrului orasului. Regimul de inaltime propus pentru noile constructii este P+4 langa Camera de comert si industriile crescand apoi la P+6 si coborand la P+5 langa cladirea Directiei Muncii aflata la intersectia cu strada Primaverii. In incinta se va construi un corp cu regimul de inaltime P+4. Functiunea propusa este servicii si spatii comerciale la nivelul parterului si locuinte la nivelele superioare. Pentru accesul in curte si servituti se va crea un gang la nivelul parterului in frontul de la strada cu latimea de 8m. De asemenea corpul din incinta va avea parterul retras.

Constructia cu acces din strada Trandafirilor a fost reglementata prin PUD aprobat prin HCL 81, ART 20 DIN 26.02.2018, propunerile din acest PUD nu se modifica.

Se vor realiza 33 locuri de parcare la nivelul solului (in incinta) si 12 locuri la nivelul subsolului accesibile cu ajutorul unui elevator pentru parcare subterana.

Procentul maxim de ocupare a terenului permis in zona centrala este 75% si CUT 5.30.

Accesul se face din strada Frederic Mistral si Trandafirilor si nu este necesara modificarea profilului transversal al strazilor.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

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

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : cuplat, izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+6

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: constructiile se vor amplasa in aliniamentul existent.

Amplasarea constructiilor va respecta parcelarul existent.

POT max. admis =75%, CUT max.admis = 5.30

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Frederic Mistral a carui profil este deja reglementat. Accesul la parcela cu front la strada Trandafirilor a fost reglementat prin PUD-ul aprobat anterior.

– Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazelor de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

– Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, UTR **CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE**

– Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor: P+4, P+6 respectiv P+5 astfel incat sa nu se depaseasca cu mai mult de doua nivele regimul de inaltime al constructiilor

invecinate si sa se realizeze o intregire armonioasa pentru frontul construit in zona centrala a municipiului.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

– **Modernizarea circulatiei**

- Organizarea circulatiei rutiere
- **Accesul se face din strada Frederic Mistral a carui profil transversal este deja reglementat. In incinta accesul va fi asigurat prin gang la nivelul parterului care permite si accesul pentru masinile de interventie. Accesul si organizarea incintei pentru parcela cu front la strada Trandafirilor a fost reglementat prin PUD aprobat prin HCL 81/26.02.2018**
- Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la locuinte se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

– **Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

Bilant teritorial zona

Suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarilor 2999mp

Suprafata de teren aflata in intravilan

Existent pentru zona reglementata

○ terenuri pentru constructii 2999mp

Propus

○ zona rezidentiala 2999mp

○ circulatii 150mp

POT max. admis =75%, CUT max.admis = 5.30

– **Dezvoltarea echiparii edilitare**

- Alimentarea cu apa

se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizare

se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona

Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

Alimentarea cu caldura

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecărei constructii.

Alimentarea cu gaze naturale

prin extinderea rețelei de gaz

Gospodarie comunală

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

– **Protectia mediului**

1. Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre rețeaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

4. Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

5. Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

– **Obiective de utilitate publica**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;

- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

– **CONCLUZII**

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone pentru servii, spatii comerciale si locuinte

- Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

– **ANEXE**

La prezentul P.U.Z. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

INTOCMIT
ARH. ANA MARIA MUNTEAN

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

Rolul R.L.U. aferent P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER**", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Frederic Mistral.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.

R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica se aplica terenului studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Frederic Mistral.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona centrala (locuinte, servicii, spatii comerciale;
- zona domeniului public care cuprinde circulatiile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

Asiguarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

1. reparatii la imprejuriri, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
2. reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
3. zugraveli si vopsitorii interioare;
4. zugraveli si vopsitorii exterioare dace nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
5. reparatii si modificari de pordoseli;
6. reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare:tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
7. montarea aparatelor individuale de climatizare sau contarizarea consumurilor de utilitati.

Cerinte privind izolare fonica

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii

Pentru constructia care are front la strada Trandafirilor se mentin reglementarile aprobate prin HCL 81/26.02.2018

Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile propuse vor intregii frontul construit existent.

Vederea directa

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2.00m in axul geamului.

Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+6 (P pentru accesul la parcare, P+4 pentru corpul din incinta si P+4, P+6, P+5 pentru corpul care formeaza frontul strazii Frederic Mistral

Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

Retragerile fata de limitele laterale vor fi de 0.60m iar fata de limita posterioara a parcelei 3m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru constructia care are front la strada Trandafirilor se mentin reglementarile aprobate prin HCL 81/26.02.2018

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fantanilor se va face la cel putin 15,00m de orice sursa posibila de poluare;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Se va respecta parcelarul specific centrului localitatii.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Parcaje, garaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este:

- un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta sau spatiu comercial

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Spatii plantate

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Depozitarea si colectarea gunoiului

In incinta fiecarei locuinte trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele de salubritate.

In cazul in care se opteaza pentru colectarea deseurilor menajere in eurocontainere, acestea vor deservii mai multe locuinte, iar locul de amplasare va fi ales astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu contamineze sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15,00m de ferestrele locuintelor.

Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = LM6 zona rezidentiala urmatoarele zone:

zona domeniului privat, zona pentru locuinte, servicii si spatii comerciale CA
zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului Local de Urbanism

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Generalitati

1. Tipurile de zone functionale;

2. Functiunea dominanta a zonei;
3. Functiuni complementare admise zonei.
- Utilizare functionala
 1. Utilizari permise;
 2. Utilizari permise cu conditii;
 3. Utilizari interzise.
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
 1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
 3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
 4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
 5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. = **CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE**

Generalitati

- Tipurile de zone functionale:

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

CR – zona cailor de comunicatie rutiera.

- Functiunea dominanta a zonei

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE Functiuni complementare admise zonei:

Pentru constructia care are front la strada Trandafirilor se mentin reglementarile aprobate prin HCL 81/26.02.2018

Utilizare functionala

Utilizari permise

- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala rezultate in urma procesului de modernizare, regionalizare si descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru administratia Regiunii de Dezvoltare Centru, birouri pentru coordonarea dezvoltarii zonale si intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
- se admit functiuni specifice unui centru regional;
- sedii de companii si firme in clădiri specializate pentru birouri (servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale pentru întreprinderi);

- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- biblioteca-mEDIATECA;
- reseaua infostructură, posta si telecomunicatii;
- edituri, centre media;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- spatii de expozitii, galerii;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;
- restaurante, cofetarii, cafelele, baruri;
- comert , galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- functiuni culturale
- locuinte colective si locuinte individuale
- parcaje publice;
- spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

Utilizari permise cu conditii

- se admite conversia in alte functiuni (cabinete medicale, birouri de avocatura, de proiectare) a locuintelor de la parter din cladirile de locuinte colective existente, cu conditia de a avea acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- se impun functiuni accesibile publicului la parterul cladirilor avand orientarea atat spre strada, cat si spre circulatiile pietonale;
- se admite constructia de noi locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 200 metri de institutiile publice, (scoli, gradinite) si de lacasele de cult.

Utilizari interzise:

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina si ateliere de intretinere auto
- spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)
- depozitare en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Pentru constructia care are front la strada Trandafirilor se mentin reglementarile aprobate prin HCL 81/26.02.2018

Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirile vor forma frontul stradal al strazii Frederic Mistral

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru

care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT max. admis =75%, CUT max.admis = 5.30

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

INTOCMIT
ARH. ANA MARIA MUNTEAN

1. Raport de specialitate

FILIMON ION, FILIMON ELENA, IBR INVEST SRL prin ION BOGDAN, OTVOS ELENUTA, JIDVEIAN OVIDIU VIOREL, SC TRANS TIP SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER, ALBA IULIA, STR. FREDERIC MISTRAL, NR. 4, 5.

Documentatia a fost intocmita de: **SC CINETIC STUDIO SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune realizarea unui complex de locuinte, servicii si spatii comerciale in zona centrala a municipiului Alba Iulia, regim de inaltime max propus P+6.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice la numar curent 281-cod LMI AB-II-a-B-00097: Ansamblul urban "str. Trandafirilor" sf. Sec. XIX-inc. sec. XX si in zona de protectie a monumentului inscris la nr. crt. 282-cod LMI AB-II-m-B-000144 "Casa Camil Velican", str. Trandafirilor nr. 11 de la inc. sec. XX.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii – 2 999 mp

Funcțiunea aprobată – conform PUG aprobat, UTR = CA1 zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, intre strazile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Transafirilor, Primaverii.

Funcțiunea reglementată – LM6 zona rezidentiala cu urmatoarele zone: zona domeniul privat, pentru locuinte, servicii si spatii comerciale – CA; zona domeniului public, cai de comunicatie rutiera – Cr.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Frederic Mistral si la strada Trandafirilor.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: Cladirile vor forma frontul stradal al strazii Frederic Mistral, amplasandu-se pe aliniament. La strada Trandafirilor se pastreaza reglementarile urbanistice conform PUD APROBAT CU HCL 81, ART. 20 DIN 26.02.2018.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cladirile se vor alipi la calcanele existente fata de limitele laterale, iar fata de limita posterioara se vor amplasa la min 3 m.

Regim maxim de inaltime reglementat: max. P+6.

POT max. aprobat / reglementat = 75% CUT max. aprobat / reglementat = 5.30

Cladirile existente pe terenul studiat, atat cele din frontul stradal, cat si cele din curte vor fi DEMOLATE.

Frontul construit va fi completat la strada Frederic Mistral cu constructii care sa se incadreze in stilul arhitectural al centrului orasului. Regimul de inaltime propus pentru noile constructii este P+6 – din care P+4, front la strada Frederic Mistral, si inca doua etaje cu retragere fata de aliniamentul stradal (VARIANTA 2). In incinta se va construi un corp cu regim de inaltime P+4. Funcțiunea propusa este servicii si spatii comerciale la nivelul parterului si locuinte la nivelele superioare. Pentru accesul in curte si servituti se va crea un gang la nivelul parterului in frontul de la strada cu latimea de 8 m. De asemenea corpul din incinta va avea parterul retras.

Se vor realiza 33 locuri de parcare la nivelul solului in incinta si 12 locuri de parcare subterane accesibile cu ajutorul unui elevator pentru parcare subterana.

CONSTRUCTIA CU ACCES DIN STRADA TRANDAFIRILOR A FOST REGLEMENTATA PRIN PUD APROBAT CU HCL 81, ART. 20 DIN 26.02.2018, PROPUNERILE DIN ACEST PUD NU SE MODIFICA.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Frederic Mistral si Trandafirilor. Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarele autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe; Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

In incinta accesul din strada Frederic Mistral va fi asigurat prin gang la nivelul parterului care permite si accesul pentru masinile de interventie. Accesul si organizarea incintei pentru frontul la strada Trandafirilor se realizeaza conform PUD APROBAT CU HCL 81, ART. 20 DIN 26.02.2018.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

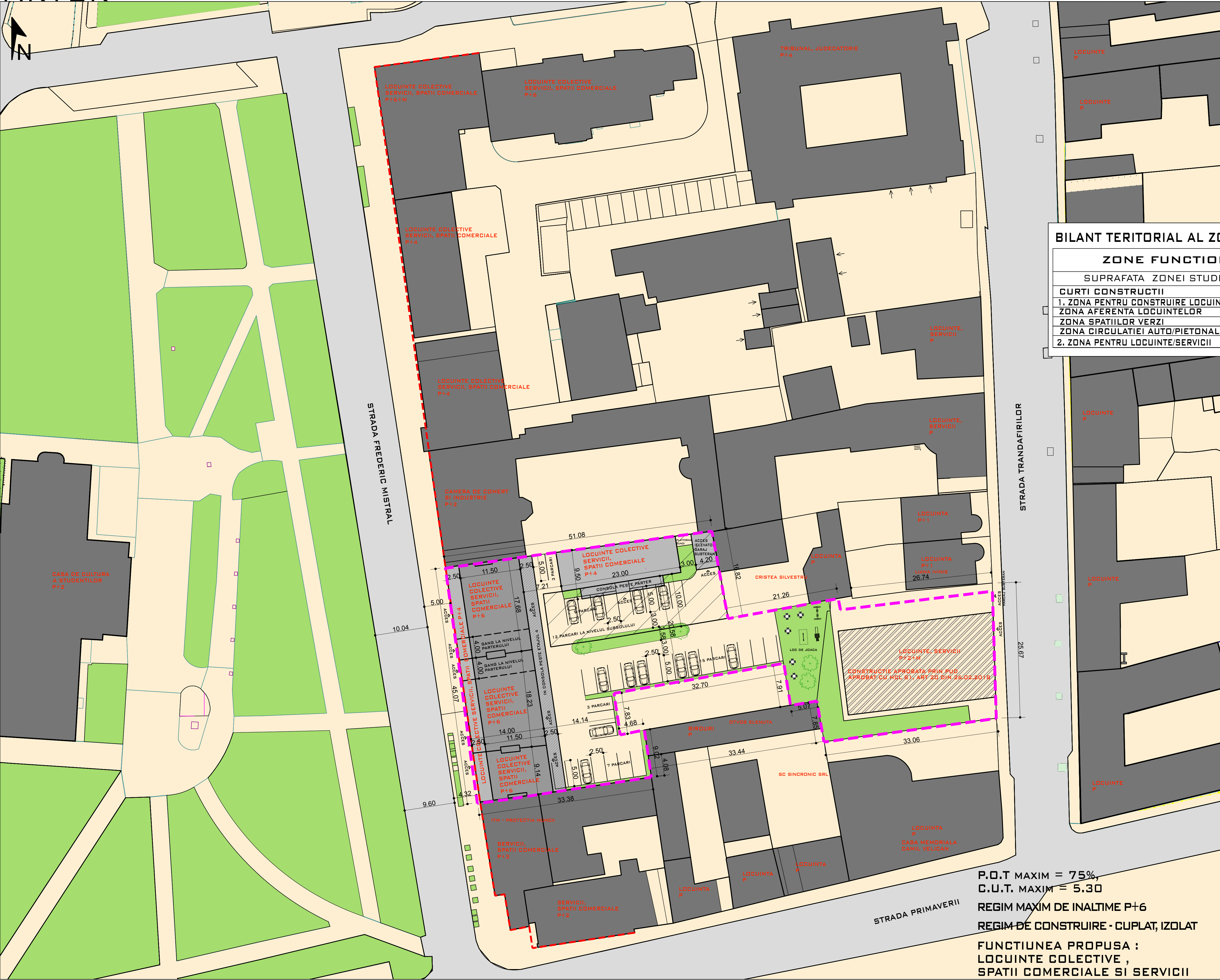
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.08.2018, s-a primit aviz FAVORABIL – Varianta 2, cu conditia corectarii documentatiei in vederea respectarii reglementarilor urbanistice si legislatiei in vigoare si cu conditia prezentarii la faza de aprobare a "Variantei 2", cu restudierea regimului de inaltime si a calcanelor laterale ale volumului inspre strada.

Alba Iulia, 14.08.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Cristian Sorin

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER



- LEGENDA**
- LIMITA DE PROPRIETATE
 - ALINIAMENT LA STRADA
 - STRAZI
 - CA1 - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE
 - ZONA VERDE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTII PROPUSE
 - REGIM DE INALTIME P, P+4
 - REGIM DE INALTIME P+6
 - IN CONSOLA PESTE ETAJUL 4

BILANT TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE PRIN P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIADE DIN CARE:	2999,00	100,00	2999,00	100,00
CURTI CONSTRUCTII	2999,00	100,00	-	-
1. ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, DIN CARE:	-	-	2294,03	76,49
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR	-	-	826,46	27,56
ZONA SPATIILOR VERZI	-	-	447,15	14,90
ZONA CIRCULATIEI AUTO/PIETONALE/PARCARI	-	-	1020,42	34,03
2. ZONA PENTRU LOCUINTE/SERVICII	-	-	704,97	23,51



		CINETIC STUDIO S.R.L.	
		Str. Ion Lancranjan, nr.13, ALBA IULIA jud. Alba tel: 0723 668 195 Reg. Comerțului J01/1172/2006 Cod fiscal RO19199045	
Specificatia	Nume	Semnatura	
Sef proiect	arh. Razvan BEMBEA		
Proiectat	arh. Razvan BEMBEA		
Desenat	arh. Alexandra STAIKU		
Coordonare	arh. Ana-Maria MUNTEAN		
Beneficiar	FILIMON ION, FILIMON ELENA IBR INVEST SRL, OTVOS ELENUTA JIDVEIAN OVIDIU VIOREL SC TRANS TIP SRL		
Titlu proiect	CONTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER		
Data	ALBA IULIA, str. FREDERIC MISTRAL		
04/2018	Nr. pr. 16/ 2018	FAZA PUZ	
Titlu plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE		
Det. plansa	Scara 1:500	Nr. pl. A03	

P.O.T MAXIM = 75%,
C.U.T. MAXIM = 5.30
REGIM MAXIM DE INALTIME P+6
REGIM DE CONSTRUIRE - CUPLAT, IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUA :
LOCUINTE COLECTIVE ,
SPATII COMERCIALE SI SERVICII



	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator			
Verificator			
	CINETIC STUDIO S.R.L. Str.Ion Lancranjan, nr.13,ALBA IULIA,jud.Alba tel: 0723 668 195 Reg. Comertului J01/1172/2006 Cod fiscal RO19199045		
Specificatia	Nume	Semnatura	
Sef proiect	arh.Razvan BEMBEA		
Proiectat	arh.Razvan BEMBEA		
Desenat	arh.Alexandra STAIUCU		
Verificat	arh. Ana Maria MUNTEAN		
Beneficiar	Filimon Ion, Filimon Elena, IBR Invest SRL, Otvos Elenuta, Jidveian Ovidiu Viorel, Trans TIP SRL		
Titlu proiect	Construire locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter str.Frederic Mistral, Alba Iulia		
Data 04.2018	Nr. pr. 16/2018	FAZA PUZ	
Titlu plansa	Perspectiva		
Det. plansa	Scara	Nr. pl. A09	



	Nume	Semnatura	Cerinta
Verificator			
Verificator			
	CINETIC STUDIO S.R.L. Str. Ion Lancranjan, nr. 13, ALBA IULIA, jud. Alba tel: 0723 668 195 Reg. Comertului J01/1172/2006 Cod fiscal RO19199045		
Specificatia	Nume	Semnatura	
Sef proiect	arh. Razvan BEMBEA		
Proiectat	arh. Razvan BEMBEA		
Desenat	arh. Alexandra STAIKU		
Verificat	arh. Ana Maria MUNTEAN		
Beneficiar	Filimon Ion, Filimon Elena, IBR Invest SRL, Otvos Elenuta, Jidveian Ovidiu Viorel, Trans TIP SRL		
Titlu proiect	Construire locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter str. Frederic Mistral, Alba Iulia		
Data 04.2018	Nr. pr. 16/2018	FAZA PUZ	
Titlu plansa	Perspective 2		
Det. plansa	Scara	Nr. pl. A10	