

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE
ALBA IULIA, jud. ALBA
Str.M.Kogalniceanu,nr 49
pr.nr.10/2019

BENEFICIAR:
BENCHEA DANIEL SI BENCHEA CLAUDIA

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12.1

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
arh. Monica Freund-Fleschin	
arh. Daniel Nicolae Chira	
ing. Radu Enache	retele tehnico-edilitare
ing. Paul Vasile Preda	studiu geotehnic
ing. Ioan Alexa	studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

Introducere

- Date de recunoastere a documentatiei*
- Obiectul lucrarii*
- Surse documentare*

Stadiul actual al dezvoltarii

- Evolutia zonei*
- Incadrarea in localitate*
- Elemente ale cadrului natural*
- Circulatia*
- Ocuparea terenurilor*
- Echipare edilitara*
- Probleme de mediu*
- Optiuni ale populatiei*

Propuneri de dezvoltare urbanistica

- Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- Prevederi ale PUG*
- Valorificarea cadrului natural*
- Modernizarea circulatiei*
- Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- Dezvoltarea echiparii edilitare*
- Protectia mediului*
- Obiective de utilitate publica*

Concluzii, masuri in continuare

Anexe

***Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ***

B. PIESE DESENAȚE

Incadrare în teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
Situația existentă și disfuncționalități	scara 1/500	pl. 1
Reglementări urbanistice – zonificare	scara 1/500	pl. 2
Reglementări urbanistice – detaliate	scara 1/500	pl. 2*
Echiparea tehnico-edilitară	scara 1/500	pl. 3
Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/500	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt Freund FLESCHIN

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE
- Beneficiar : BENCHEA DANIEL SI BENCHEA CLAUDIA
- Proiectantul general : S.C. B.P. FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12.1
- Data elaborarii : august 2019

b. *Obiectul lucrarii*

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE , Alba Iulia, str.M. Kogalniceanu, nr.49.

2. OBIECTUL LUCRARII: PUZ propune modificarea regimului de construire, inaltimea maxima admisa, POT,CUT, retragerea cladirilor fata de aliniament, distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei si schimbarea functiunii zonei din intravilanul mun. Alba Iulia, din locuinte individuale in locuinte colective si semicolective.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de:

- la nord de domeniul public-str.Costache Negruzzi
- la vest de domeniul privat -proprietar Muntean Ana
- la sud de domeniul public-str. Mihail Kogalniceanu
- la est de domeniul privat – proprietar Duciuc Calin.

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Documentatia va solutiona si problemele privind asigurarea cu utilitati a noilor obiective.

Tinand cont de regimul juridic al terenului (proprietate privata ale persoanelor juridice) se va studia posibilitatea realizarii unei zone rezidentiale cu functiunea de locuinte colective conform temei de proiectare.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

- zona studiata cuprinde o zona rezidentiala destinata locuintelor, precum si a functiunilor complementare specificate in regulamentul de urbanism si o alta destinata circulatiei.
- Obiectivele propuse conform certificatului de urbanism vor fi locuinte colective si semicolective.

c. *Surse documentare:*

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior: PUG-mun. Alba Iulia; Puz Construire Locuinte colective si semicolective, aprobat prin HCL 252/2014 (beneficiar BENCHEA DANIEL si BENCHEA CLAUDIA, str. Mihail Kogalniceanu nr.49)

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ : Studiu geotehnic; Ridicare topografica a terenului studiat.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Au fost exprimate intentii de a investi in zona de catre diversi investitori particulari, investitori ce au facut solicitari pentru obtinerea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru locuinte colective si semicolective.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. *Evolutia zonei*

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

● *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla in zona Dupa Gradini, in Orasul de Jos.

Folosinta actuala -arabil,curti constructii, constructive sediu societate si locuinta de service si anexa.

In zona exista deja in curs de construire locuinte colective, atat pe parcela invecinata in partea de vest, cat si vizavi de str. Costache Negruzzi.

● *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Amplasament in intravilanul localitatii intre str. Costache Negruzzi si str. Mihail Kogalniceanu. In zona, pe latura de vest sunt construite mai multe locuinte colective cu regim de inaltime D+P+1+M, iar vizavi , in raport cu str. Costache Negruzzi sunt in curs de construire locuinte colective cu regim de inaltime P+3.

Sunt oferite conditii optime pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu locuinte familiale colective cu regim de inaltime P+3E si locuinte familiale semicolective cu regim de inaltime P+1E+M.

● *Potential de dezvoltare*

Conditile de amplasament sunt favorabile, existand posibilitatea dezvoltarii retelei tehnico-edilitare in zona .

b. Incadrarea in localitate

● *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in cartierul zona Dupa Gradini, in partea de NE a orasului.

c. Elemente ale cadrului natural

● *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:*

Terenul se afla la aceasi cota fata de strada Mihail Kogalniceanu dar la o cota inferioara fata de strada Costache Negruzzi, ceea ce impune realizarea unor rampe de acces si a unor umpluturi pentru a se racorda la acestea.

d. Circulatia

● *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*

-Accesul pietonal in incinta se realizeaza din str. Mihail Kogalniceanu, str. Costache Negruzii.

Accesul auto se realizeaza tot din str. Mihail Kogalniceanu, str. Costache Negruzii.

e. Ocuparea terenurilor

● *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată*

Terenul studiat are folosinta actuala de teren pentru locuinte individuale apartinand domeniului privat particular.

● *Relationari intre functiuni*

Mixajul intre diferitele modalitati de locuire ajuta la diversificarea caracterului social al zonei.

● *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Zona de locuinte individuale UTR=L3A. - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

In prezent, pe teren exista o constructie cu functiunea de sediu societate, locuinta de serviciu in suprafata de 164mp si o anexa, in suprafata de 317 mp

● *Aspecte calitative ale fondului construit*

In prezent, pe teren exista o constructie cu functiunea de sediu societate, locuinta de serviciu in suprafata de 164mp si o anexa, in suprafata de 317 mp

Fondul construit existent in zona adiacenta amplasamentului este constituit din locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M, locuinte colective cu regim de inaltime D+P+1+M, P+3

● *Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine*

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

● *Principalele disfunctionalitati*

- Necorelare cu zonele functionale adiacente.

- Nu exista delimitarea functionala a terenului.

- Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje.

- Lipsa echiparii edilitare.

- Nu exista spatii plantate amenajate.

- Nu este rezolvata preluarea apelor pluviale din zona studiată.

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*
 - *retea de apa:* Exista in zona
 - *retea de canalizare:* Exista in zona un canal colector
 - *retele de transport energie electrica:* Exista retea de distributie in zona.
 - *retele de telecomunicatii:* Exista in zona
 - *alimentare cu gaze naturale:* Exista in zona
- *Principalele disfunctionalitati*
Nu sunt.

g. Probleme de mediu

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit*
Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.
Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general si amenajare a teritoriului:
Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, inasa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.
Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata. Se va prevedea o platforma subterana de colectare a deseurilor, in apropierea strazii Costache Negruzii.
- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*
Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.
 - *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*
Se propune dezvoltarea zonei rezidentiale.
- i. Punct de vedere al elaboratorului** documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:
In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a zonei rezidentiale pentru locuinte colective cu regim de inaltime P+3E si locuinte semicolective cu regim de inaltime P+1E+M, cu conditia asigurarii infrastructurii in mod unitar.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona rezidentiala cu functiuni complementare).

Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

Se propune modificarea zonificarii functionale propuse prin PUG, astfel incat terenul studiat situat in intravilan va avea functiunea dominanta cea de zona rezidentiala pentru locuinte colective si semicolective.

Complementar zonei dominante se constituie zona cai de comunicatii rutiere.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim redus de inaltime al fondului construit, amenajarea unor spatii verzi plantate in cadrul incintei si a unui loc de joaca.

d. Modernizarea circulatiei

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*
Se foloseste scheletul existent al tramei stradale.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str.Mihail Kogalniceanu, str. Costache Negruzii. Se propun in incinta alei carosabile cu dublu sens.

Pentru parcare autoturismelor, aferente zonei studiate, s-au propus parcaje de incinta, pentru deservirea locuintelor si garaje la parterul blocurilor.

Pentru aleile si parcajele ce deservesc locuintele se propune un sistem rutier usor, nerigid, format din balast, nisip, si pavaj din dale prefabricate din beton (dale pline pentru alei si dale ecologice cu goluri pentru parcaje)

Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai ieftin si cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permitand totodata interventii facile la lucrarile tehnico-edilitare.

- *Organizarea circulatiei pietonale*

In lungul strazii Mihail Kogalniceanu, strazii Costache Negruzii. se propune realizarea unor trotuare pietonale pe ambele laturi ale strazilor iar in incinta alei pietonale.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

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

Se propune crearea urmatoarelor zone: zona destinata functiunii de locuinte colective, zona destinata cailor de comunicatii, zona destinata platformelor de gospodarie comunala.

Zona functionala este subimpartita in subzone distincte subordonate functiunii principale, astfel :

- **ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI**

- Subzona constructii de locuinte colective si semicolective
- Subzona cailor de circulatii auto si pietonale, parcaje
- Subzona spatii verzi si terenuri de joaca

- **ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE**

- Subzona strazi, circulatie auto si pietonala
- Subzona spatiilor verzi de protectie

- **ZONA GOSPODARIRE COMUNALA**

- Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere

- *Bilant teritorial de zona*

Bilantul teritorial este prezentat in anexa.

Suprafata studiata:	5608 mp
Zona rezidentiala de locuinte colective cu max 4 niveluri:	5608 mp
Subzona constructii de locuinte colective si semicolective	1945 mp
Subzona cailor de circulatii auto si pietonale, parcaje	1651 mp
Subzona spatii verzi si terenuri de joaca	1993 mp
Zona gospodarie comunala	14,0 mp
Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere	14,0mp
Zona cai de comunicatii rutiere:	4,0 mp
Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	4,0mp

- *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata:	5608,0mp
Intravilan existent studiat:	5608,0 mp
POT max:	40%
CUT max:	1,45

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

- *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Rezolvarea echiparii din punct de vedere tehnico-edilitar (apa-canal) a zonei, se va face prin proiectarea de retele de apa si canalizare care sa satisfaca cerintele viitorilor consumatori.

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din reseaua existenta.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Canalizarea zonei va fi rezolvata in sistem divizor, apele uzate menajere vor fi preluate printr-o retea de canalizare noua ce se va racorda la canalul colector existent, iar apele meteorice vor fi colectate in rigole betonate acoperite si dirijate spre spatiile verzi din incinta .

- *Alimentare cu energie electrica*

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, aceasta urmind a fi extinsa pe amplasament.

- *Telecomunicatii*

Bransarea la reseaua de telecomunicatii a viitoarelor constructii prevazute se va face dupa prelungirea retelei existente.

- *Asigurarea necesarului de energie termica*

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrale proprii alimentate cu gaz metan.

- *Alimentare cu gaze naturale*

Pentru alimentarea cu gaze naturale a zonei, se va extinde conducta de distributie, printr-un sistem ramificat.

Fiecare imobil va fi alimentat prin bransament și post de reglare-măsurare echipat cu regulator de uz casnic și contor.

Conform Normativului I6-98, conductele de încălzire, apă, canalizare, electrice și telefonice vor fi pozate direct în pământ sau în canale de protecție.

- *Gospodarie comunală*

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

- *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Nu este cazul.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

In cadrul zonei de locuinte s-a prevazut o suprafata de 1582 mp care sa fie ocupata de spatii verzi si plantatii cu inaltime medie.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii*

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Planşa 4 -Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

a) terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public), constituite din terenul ocupat de catre caile de circulatie si trotuarele existente

b) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor juridice, ce urmeaza a fi trecute in domeniul public.

c) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor juridice, constituie marea majoritate a terenului studiat.

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Conform prevederilor PUG, zona studiata era cuprinsa in zona functionala – intravilan zona rezidentiala pentru locuinte individuale. Prin PUZ-ul prezentat se propune realizarea subzonelor functionale LM3uC – constructii de locuinte colective si semicolective , LM3uzv – spatii verzi plantate si locuri de joaca si LM54c – circulatii auto si pietonale, parcaje.

- *Categorii principale de interventii*

Schimbarea ponderii intre functiuni, prin schimbarea regimului de folosinta al zonei studiate din teren agricol in teren constructii, zona rezidentiala, locuinte colective si semicolective.

- *Prioritati de interventie*

Ca prima prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale.

a) sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier in etape succesive.

b) sistemul de retele utilitare:

– realizarea retelelor subterane.

● *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitiv este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

● *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

● *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Se are in vedere atragerea unor investitori interesati de zona, investitori ce pot fi cooptati in realizarea si finantarea obiectivelor de utilitate publica necesare.

Sunt respectate normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati (toate constructiile sunt gradul II si III rezistenta la foc);

Compartimentele de incendiu constituite se incadreaza in prevederile normativului P118-99 tab.2.2.2.

Vor fi prevazuti hidranti exteriori in cadrul ansamblului de locuinte care vor asigura necesarul de apa in caz de incendiu.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Bilant teritorial - aferent zonei studiate
- Referat geotehnic

Intocmit,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA ZONEI STUDIAE	5608,00	100,00%	5608,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	5608,00	100,00%	5608,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	5608,00	100,00%	5608,00	100,00%	0,00	0,00%			
	LM3u – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI	0,00	0,00%	5113,00	91,17%	-5113,00	-91,17%			
LM3uC	Subzona constructii de locuinte colective si semicolective	481,00	8,58%	1465,00	26,12%	-984,00	-17,55%	40%	1,44	P+1+M,P+3
LM3uc	Subzona cailor de circulatii auto si pietonale,parcaje	0,00	0,00%	1651,00	29,44%	-1651,00	-29,44%			
LM3uzv	Subzona spatii verzi si terenuri de joaca	0,00	0,00%	1997,00	35,61%	-1997,00	-35,61%			
	GC – ZONA GOSPODARIRE COMUNALA	0,00	0,00%	14,00	0,25%	-14,00	-0,25%			
Gc	Subzona platformelor de depozitare a deseurilor menajere	0,00	0,00%	14,00	0,25%	-14,00	-0,25%			
	C – ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
Ca	Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			

8. Raport de specialitate

BENCHEA DANIEL si sotia BENCHEA CLAUDIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE, ALBA IULIA, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, NR. 49**

Documentatia a fost intocmita de: BP FREUND

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea de locuinte colective si semicolective.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii, constructie sediu societate, locuinta de serviciu si anexa 5608mp

Funciunea aprobata – conform PUZ aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = L3Mu – zona rezidentiala de locuinte colective cu maxim 4 niveluri

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Mihail Kogalniceanu si str. Costache Negruzzi

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+3E+M

POT max. reglementat = 40% CUT max. reglementat = 1.44

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din str. Mihail Kogalniceanu si str. Costache Negruzzi. Se vor amenaja un numar de 49 locuri de parcare care vor deservi cele 42 apartamente si 7 locuinte semicolective propuse.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va bransa la toate utilitatile existente 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 15.10.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 16.10.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL CONSULTARII POPULATIEI PRIVIND
"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
SEMICOLECTIVE"

4.10.2019

localitatea Alba Iulia, str. Mihail Kogalniceanu, nr.49., jud. Alba

Pr.nr. 10/2019

Beneficiar

BENCHEA DANIEL si BENCHEA CLAUDIA
Alba Iulia, str. Mihail Kogalniceanu, nr.49, jud. Alba

a) *Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:*

1) *Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbată propunerea:*

-Au fost organizate intalniri.

2) *Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:*

- vecinul de pe latura de est a fost instiintat prin notificari inmanate personal de beneficiar, prezentandu-i-se planul de situatie propus cu reglementarile urbanistice. Atasam la prezenta adresa beneficiarului, d-nul Benchea Daniel care detaliaza felul in care a fost informat vecinul sau Dudciuc Calin.

- vecinei de pe latura de vest i-au fost trimise informatii prin posta.

3) *Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:*

S-au notificat urmatoarele persoane:

-Duciuc Calin proprietarii imobilului invecinat pe latura de est

-Muntean Ana proprietara imobilului invecinat pe latura de vest

4) *Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2(doua).*

b) *Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:*

- Vecinul Duciuc Calin s-a prezentat la sediul Biroului de proiectare Fleschin pentru a consulta propunerile urbanistice si a spus ca isi va formula in scris pozitia fata de aceste propuneri.

-Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului dna Muntean Ana a inaintat o cerere primariei Mun. Alba Iulia prin dna avocat Stef Bianca, in calitate de reprezentant legal, pe care o atasam la prezenta. In cerere se sustine ca dna Muntean Ana nu este de acord cu reglementarea urbanistica propusa pentru o solutie de proiect care cuprindea si terenul dansei, care nu face subiectul actualului proiect. Intre beneficiar, d-nul Benchea si d-na Muntean exista in curs o negociere de cumparare a acelui teren.

1) *Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:*

Pana la data de 4.10.2019 vecinul Dudciuc Calin nu a prezentat nici un punct de vedere relativ la reglementarile urbanistice.

Relativ la plangerea d-nei Muntean, proiectul nu cuprinde terenul pentru care exista neintelegeri intre cei doi vecini.

2) *Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:*

- Nu sunt probleme urbanistice care fac subiectul prezentului PUZ

3) *Alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:*

- Nu sunt.



Intocmit:

arch. Zoltan FREUND-FLESCHEIN

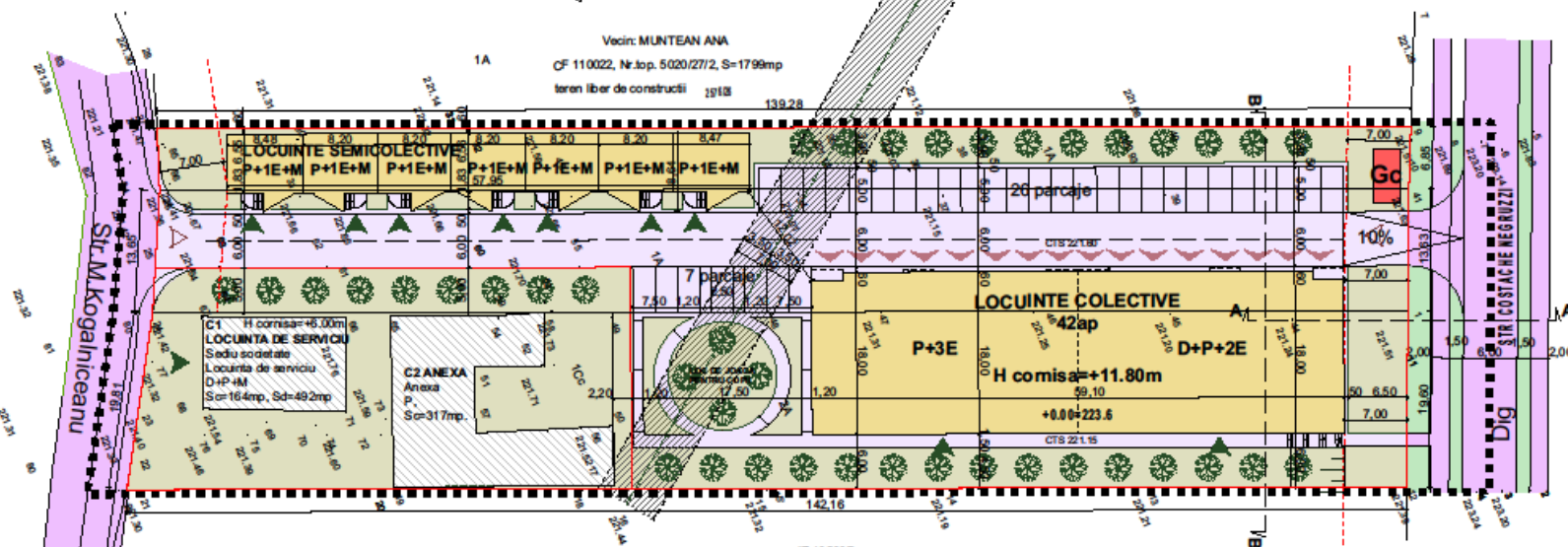
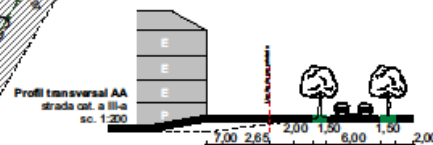
Calculul analitic al incintei totale

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
9	509675.831	391272.612
10	509672.954	391278.828
41	509672.784	391279.196
1	509687.523	391291.327
12	509689.777	391309.332
21	509528.750	391254.177
24	509539.016	391237.233
26	509545.048	391224.986
27	509547.464	391218.571

S = 5607.547 mm

LEGENDA:

-
- | | | | |
|-----------|-----------------------------|---------|----------------------------------|
| ■■■■■ | limita zonei studiate | —+—+—+— | canal colector canalizare |
| — | limita de proprietate | ▨▨▨▨▨ | zona de protectie canal colector |
| - - - - - | aliniamentul constructiilor | ▲ | acces incinta |
| ■ | constructii propuse | ▲ | acces locuinte |
| ▨ | constructii existente | ▲ | acces garaj |
| ■ | spatii verzi | —+—+—+— | camin de canal |



ZONIFICARE FUNCTIONALA

**LM3u – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE
COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM 4 NIVELURI**

Subzona constructiilor de locuinte colective si semicolective **LM3uC**

Subzona cailor de circulatie auto,pietonale si parcaje **LM3uc**

Subzona spatiilor verzi si terenuri de joaca **LM3uzv**

GC – ZONA GOSPODARIRE COMUNALA

Subzona platformelor de depozitare a deeurilor menajere	Gc
---	----

C – ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	Ca
--	----

Subzona spatii verzi de protectie	Czy
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

[illegible]

NOTA* Se va realiza un bloc de locuinte colective (42 apartamente, 26 de parcaje la sol si 16 garaje) si 7 locuinte semicolective (7 parcaje).

SC. BP FREUND S.R.L. Nr.ord.reg.com./01/535/2017 C.U.I. 37534504 ALBA IULIA, str. Grădinei, nr. 12/1, jud. ALBA				Beneficiar: BENCHEA DANIEL si BENCHEA CLAUDIA Alba Iulia, str. Mihai Kogălniceanu nr.49, jud. Alba		ProiectNr. 10/2019	
Specificajie	Nume	Semnătura	Scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SEMICOLECTIVE Alba Iulia, str.Mihail Kogălniceanu, nr.49, jud. Alba	Faza: PUZ		
Şef proiect:	Ath. Zsolt Freund-Fleschin						
Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin Arh. Daniel Nicolae Chira			Data: 08/2019	Titlu planşă: REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE	Planşa Nr. 2*	
Desenat:	Ath. Daniel Nicolae Chira						