

BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL
2500 ALBA IULIA, FERDINAND I, NR.68

R.C : J01 483/ 1991 NR.AUT. 7206
TELEFON /FAX 0258 810123 ; 810777
E-mail : office@bpstrajan.ro

PR NR 1475/ 2020

Reamenajare si reabilitare zona urbana in dreptul proprietatii
inscrisa in CF NR.101578 cu refacere spatii verzi, circulatii auto si pietonale
BENEFICIAR : SC AUTOTRANS SA, MUNICIPIUL ALBA IULIA
FAZA : PUD

**PROIECT : REAMENAJARE SI REABILITARE ZONA URBANA IN
DREPTUL PROPRIETATII INSCRISA IN CF NR. 101578 CU REFACERE SPATII
VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE**

BENEFICIAR: SC AUTOTRANS SA, MUNICIPIUL ALBA IULIA

NUMAR PROIECT: 1475/2020

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: SC BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL

**arh. Ioan Strajan
RUR : D; E;**

BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL
2500 ALBA IULIA, FERDINAND I, NR.68

R.C : J01 483/ 1991 NR.AUT. 7206
TELEFON /FAX 0258 810123 ; 810777
E-mail : office@bpstrajan.ro

PR NR 1475/ 2020

Reamenajare si reabilitare zona urbana in dreptul proprietatii
inscrisa in CF NR.101578 cu refacere spatii verzi, circulatii auto si pietonale
BENEFICIAR : SC AUTOTRANS SA, MUNICIPIUL ALBA IULIA
FAZA : PUD

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESEDATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU GENERAL
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. ACTE DE PROPRIETATE
6. AVIZ ADMINISTRATOR DRUM
7. CONSULTAREA POPULATIEI
8. STUDIU GEOTEHNIC
9. AVIZE RETELE

PIESE DESEDATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000	A01
2. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBIL	SC. 1: 500	TOPO
3. PLAN SITUATIA EXISTENTA	SC. 1: 500	A02
4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 500	A03
5. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 500	A04
6. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1: 500	A05

Intocmit
arh.Ioan Strajan

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI:** Reamenajare si reabilitare zona urbana in dreptul proprietatii inregistrata in CF NR.101578 cu refacere spatii verzi, circulatii auto si pietonale
- 1.2. BENEFICIAR** SC AUTOTRANS SA, MUNICIPIUL ALBA IULIA
- 1.3. PROIECTANT** SC BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL
- 1.4. AMPLASAMENT :** jud. Alba, Alba Iulia, b-dul Tudor Vladimirescu, nr.78
- 1.5. DATA ELABORARII:** martie 2020

Obiectul lucrarii :

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, a CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 84 /31. 01. 2020, emis de Primaria Municipiului Alba Iulia, a actelor doveditoare a proprietatii imobilului.

Se doreste amenajarea unor parcaje in fata si in spatele cladirii cu spatii comerciale si birouri apartinand SC AUTOTRANS SA, cu refacere spatii verzi, circulatii auto si pietonale.

Spatiile comerciale sunt in faza de construire cu AC nr.1010/15.12.2017 „Schimb partial de destinatie din hala reparatii generale in spatii comerciale si depozite”.

Din totalul de **91 parcaje propuse**, 16 parcaje si accesul la alte 13 parcaje se vor amenaja pe domeniul public, iar celalate 75 de parcaje se vor amenaja pe terenul proprietate SC AUTOTRANS SA.

Terenul in studiu apartine: 1) proprietatii private a persoanelor juridice CF.101578, S.total=22181mp

si 2) domeniului public CF.106811, S.total =910326mp

Suprafata din domeniul public ce se va amenaja = 957mp

Suprafata proprietate SC AUTOTRANS SA ce se va amenaja = 3027mp

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se realizeaza doar pe suprafata de teren care nu este inregistrata in Registrul zonelor verzi, stabilit conform HCL nr. 409/2011 si reactualizat conform HCL nr. 395/2019.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1.Concluzii din documentatiile deja elaborate :

2.1.situarea obiectivului in cadrul localitatii , cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus :

Amplasamentul propus pentru studiu este situat in partea de nord a localitatii.

2.2.concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

propunerea ceruta prin acest studiu poate fi realizata

2.3.prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior : PUG , PUZ HCL 402/30.10.2018

-UTR = MA1- zona mixta

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 -accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul auto si pietonal la teren se face din b-dul Tudor Vladimirescu.

3.2 -suprafata ocupata, limite si vecinatati :

terenul se invecineaza :

- la vest b-dul Tudor Vladimirescu
- la nord cu proprietate privata , Penny Market
- la est cu str. Livezii
- la sud cu proprietate privata

3.3 -suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Terenul propus spre amenajare este liber. $S = 3027\text{mp} + 957\text{mp} = 3984\text{mp}$

3.4 -caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic :

Zona s-a dezvoltat prin construirea de locuinte individuale si colective , spatii comerciale, servicii, birouri si dotari de cartier, amplasate cu acces din b-dul Tudor Vladimirescu, artera importanta a orasului.

3.5 -destinatia admisa a cladirilor propuse in zona :

-Functiuni mixte- locuire individuala,locuire colectiva, servicii de interes general, birouri, comert, alimentatie publica, servicii profesionale.

3.6 -tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniul public $S = 957\text{mp}$ si proprietate particulara SC AUTOTRANS SA $S = 3027\text{mp}$

3.7 -concluziile studiului geotehnic

Teren de fundare bun

3.8 -accidente de teren (beciuri , hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Conform studiu geotehnic nu sunt accidente de teren.

3.9.-adincimea apei subterane

Apa subterana nu afecteaza fundatiile

3.10-parametrii seismici caracteristici zonei Conform Normativ P100 – 2006, zona seismica “ F “ , coeficient $K_s = 0,08$, $T_c = 0,7$ sec

3.11-analiza fondului construit existent (inaltime , structura , stare , etc)

Pe teren exista o constructie P/P+1 cu functiunea de spatii comerciale si birouri.

3.12-echiparea existenta .

Constructia existenta este racordata la retelele stradale existente : energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonizare.

4.REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1.obiective noi solicitate prin tema-program :

Se doreste amenajarea unor parcaje in fata si in spatele cladirii cu spatii comerciale si birouri apartinand SC AUTOTRANS SA, cu refacere spatii verzi, circulatii auto si pietonale.

4.2. functionalitatea , amplasarea si conformarea constructiilor :

Nu este cazul

4.3.- capacitatea, suprafata construita, desfasurata :

- **91 de parcaje**, din care :
 - 40 de parcaje si alei auto cu dale de beton S=2184mp
 - 51 de parcaje cu dale inierbate S= 638mp
 - trotuare cu dale beton S=807mp

4.4.- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor) :

Utilajele de stingere a incendiilor au acces in incinta la constructia existenta.

4.5.- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente :

Nu este cazul

4.6.- principii de interventie asupra constructiilor existente :

Nu se intervine asupra constructiei existente.

4.7.- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale :

Accesul auto si pietonal se face din b-dul Tudor Vladimirescu pe o alee auto de 7,0m latime.

Sunt rezolvate 66 de parcaje pentru clientii spatiilor comerciale in fata si lateral fata de cladire.

In spatele cladirii sunt rezolvate 25 de parcaje pentru corpul de birouri.

Circulatia pietonala este rezolvata in jurul constructiei cu trotuare de 2,5m latime, respectiv 2,0m latime.

Trotuarul la b-dul Tudor Vladimirescu are o latime de 2,0m.

4.8.- principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural :

nu este cazul

4.9.- conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta :

nu este cazul

4.10.- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)

nu este cazul - activitatea nepoluanta

4.11.- prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

nu este cazul

4.12.- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi :

Se vor amenaja zone verzi in suprafata de **355mp** si pomi decorativi amplasati langa parcajele dinspre strada, cu rol de umbrire si protectie fonica.

4.13.- profiluri transversale caracteristice :

Trotuarul la b-dul Tudor Vladimirescu are o latime de 2,0m.

Accesul auto in incinta are o latime de 7,0m

Aleile auto ce deservesc parcajele au latimi de 3,5m, respectiv 5,5m.

4.14.- lucrari necesare de sistematizare verticala :

Se va face un zid de sprijin intre trotuarul la b-dul Tudor Vladimirescu si parcaje, ce se va detalia la faza DTAC. Zona parcajelor este mai jos fata de cota trotuarului cu aproximativ 60-90cm, variabil. Diferenta de nivel se va rezolva in dreptul zonelor verzi cu pomii decorativi.

4.15.- regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor) nu este cazul

4.16.- coeficientul de utilizare a terenurilor

Nu este cazul.

4.17.-asigurarea utilitatilor (surse , retele , racorduri)

Constructia existenta este racordata la retelele stradale existente : energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, telefonizare.

Se propun 11 stalpi de iluminat, in zona parcajelor.

4.18.-bilant teritorial , in limita amplasamentului studiat

PROPUS:

S teren =	3984 mp	100%
S parcaje si alei auto cu dale de beton =	2184 mp	54,81%
S parcaje cu dale inierbate=	638 mp	16,0%
S circulatii pietonale=	807 mp	20,3%
S zone verzi =	355 mp	8,9%

5.Concluzii

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona, cadrul construit existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

REGIMUL DE CONSTRUIRE -conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu ,a cerintelor din certificatul de urbanism ,cu respectarea conditiilor din avize .

Intocmit
Arhitect Ioan Strajan

4. Raport de specialitate

SC AUTOTRANS SA SI MUNICIPIUL ALBA IULIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei P.U.D. – REAMENAJARE SI REABILITARE ZONA URBANA IN DREPTUL PROPRIETATII INSCRISA IN CF NR. 101578 CU REFACERE SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCAJE, ALBA IULIA, str. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 78

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.D.-ului: Scopul documentatiei de urbanism este reglementarea urbanistica pentru amenajarea unor parcaje in fata si in spatele cladirii apartinand SC AUTOTRANS SA, cu refacere spatii verzi, circulatii auto si pietonale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: domeniul public si domeniu privat al persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: domeniul public – cai de circulatie–91326 m²

UTR= conform PUG aprobat, UTR = ZMA1 = subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si iantimi maxime de P+7 niveluri

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: nu este cazul.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Tudor Vladimirescu

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform RLU si plansei de reglementari urbanistice.

Retragerile fata de proprietatile vecine - conf. plansei de reglementari urbanistice, Cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime admis = nu este cazul.

Regim de inaltime propus = nu este cazul.

- **POT max** – 40% pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent;
 - 70% pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele.
- **CUT max** – 1.2 pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent;
 - 5.6 pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele.

Descrierea solutiei: amenajarea unor parcaje in fata si in spatele cladirii cu spatii comerciale si birouri apartinand SC AUTOTRANS SA, cu refacere spatii verzi, circulatii auto si pietonale. Din totalul de **91 parcaje propuse**, 16 parcaje si accesul la alte 13 parcaje se vor amenaja pe domeniul public, iar celalate 75 de parcaje se vor amenaja pe terenul proprietate SC AUTOTRANS SA.

Suprafata din domeniul public ce se va amenaja = 957m²

Suprafata proprietate SC AUTOTRANS SA ce se va amenaja = 3027m²

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se realizeaza doar pe suprafata de teren care nu este inscrisa in Registrul zonelor verzi, stabilit conform HCL nr. 409/2011 si reactualizat conform HCL nr. 395/2019.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada Tudor Vladimirescu.

Echiparea tehnico-edilitara: Nu este cazul.

*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 14.04.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 22.05.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Obiectiv: Elaborare PUD reamenajare și reabilitare zonă urbană în dreptul proprietății înscrisă în cf Nr. 101578 cu refacere spații verzi, circulații auto și pietonale, parcaje

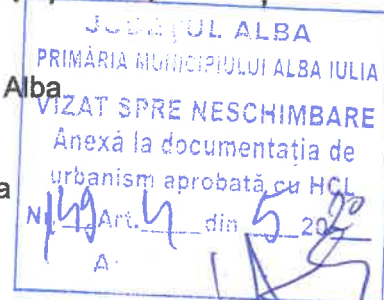
Str. Tudor Vladimirescu Nr. 78, Mun. Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiar: AUTOTRANS S.A.

Str. T. Vladimirescu Nr. 78, Mun. Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant: S.C. Biroul de Proiectare Străjan S.R.L.

Bd. Ferdinand Nr. 68, Alba Iulia, Jud. Alba



Având în vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant al P.U.D. aferent obiectivului de investiție menționat a identificat grupul țintă pentru informare și consultare a populației. Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat învecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.D.

Astfel au fost identificați:

- **Lat. Est** Autotrans S.A.
- **Lat. Vest** Domeniu Public - Str. Tudor Vladimirescu
- **Lat. Nord** Complex Comercial Penny (REWE Projectentwicklung Romania)
- **Lat. Sud** Autotrans S.A.

Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmează să se dezvolte P.U.D. un panou informativ ce conține toate datele planului urbanistic precum și termenul de consultare a populației. Vecinii direcți au fost informați direct privind intențiile de dezvoltare prin notificări și întâlniri directe cu reprezentanți ai acestora. Ocazie cu care, către un reprezentant al fiecărui vecin direct, le-au fost înmânate notificările și declarațiile specifice. Dat fiind impactul exclusiv pozitiv al proiectului asupra zonei nu au fost ridicate probleme sau refuzuri.

Pentru consultare, obiecțiuni și lămuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentație completă P.U.D. în cadrul primăriei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia, P.U.D. pentru "Elaborare PUD reamenajare și reabilitare zonă urbană în dreptul proprietății înscrisă în cf Nr. 101578 cu refacere spații verzi, circulații auto și pietonale, parcaje".

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.

Ing. Silviu Străjan

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ing. Silviu Străjan'.

