

Proiect nr. **189/2024**



**Elaborare PUD pentru
“Modificare volumetrie imobile reglementate prin PUZ aprobat cu HCL
195 din data de 27.04.2023 si reconfigurare parcarilor”**

faza:

P.U.D.

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25, jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
CAEN:7111- Activitati de arhitectura
C.U.I. RO37473792, J1/461/2017
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

Beneficiar :

S.C. ALMAX GROUP S.R.L.

Alba Iulia, strada Toporasilor, nr.15F, CT 22, jud. Alba
mai 2024



BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS

Adresa L. Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax : 0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email: office.lefarchitects@gmail.com

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUD conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.D.

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - Amplasarea in zona
 - Surse documente
 - Studii efectuate
 - Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. Situatia existenta

- Amplasamentul
- Prevederi ale P.U.G
- Caracterul fondului construit invecinat
- Echipare edilitara existenta in zona

4. Reglementari

- Functiune propusa
- Regim de inaltime propus
- Procent de ocupare a terenului
- Coeficientul de utilizare a terenului
- Amplasarea in cadrul parcelei – distante fata de vecinatati
- Asigurarea parcajelor
- Circulatii
- Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 1000
2. Situatia existenta	A1	1 : 500
4. Reglementari urbanistice	A2	1 : 500
4. Reglementari – echipare edilitara	A3	1 : 500
5. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 500

1. Introducere

- **Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului:

„Elaborare Plan Urbanistic Detaliu

“ Modificare volumetrie imobile reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 195 din data de 27.04.2023 si reconfigurare parcare”

Alba-Iulia, str. Costache Negruzzi, nr. 75, jud. Alba

- Initiator:

S.C. ALMAX GROUP S.R.L.

Alba Iulia, strada Toporasilor, nr. 15F, CT 22, jud. Alba

- Elaborator documentatie

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba

tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;

CAEN:7111- Activitati de arhitectura

C.U.I. RO37473792, J1/461/2017

e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

- **Obiectul lucrarii**

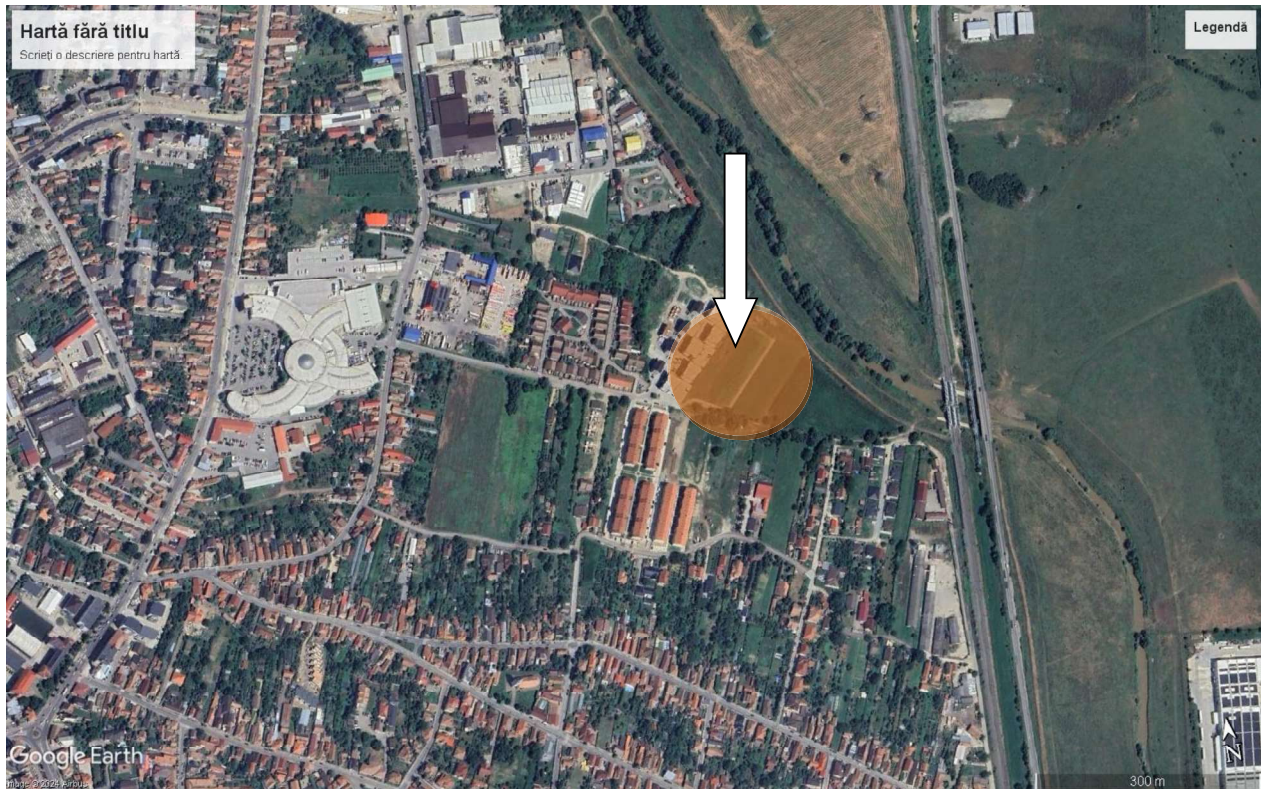
Necesitatea elaborarii prezentei documentatii PUD a survenit pe perioada de proiectare si executie a imobilelor propuse prin documentatia PUZ aprobata cu HCL 195/2023, datorita subestimarii numarului de locuri de parcare necesare, prezentul PUD propunand suplimentarea acestora prin amenajarea unui parcaj pe o proprietate alaturata. Totodata, documentatia revizuieste volumetria blocurilor 2 si 3 propuse prin PUZ.

2. Incadrarea in zona

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Proprietatea care a generat documentatia PUD, este situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, in zona de EST a acestuia, fiind delimitata de strazile Costache Negruzzi si Mihail Kogalniceanu.

- **Amplasarea in zona**



Parcela de teren obiect al prezentului PUD face parte dintr-un ansamblu de proprietati reglementate in anul 2023 printr-un Plan Urbanistic Zonal pentru construirea unui ansamblu de locuinte colective cu dotari complementare. Proprietatea studiata a fost reglementata prin PUZ ca zona mixta MA3-1 – Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim admis –D+P+5.

- **Surse documentare:**

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.889 din 04.06.2024**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z. - Reglementare zona in vederea construirii de imobile locuinte colective aprobat cu HCL 195/2023

- **Studii efectuate**

- studiu geotehnic
- studiu topografic
-

- starea echiparii edilitare

● **Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior :**

MA3-1 – Zona locuinte colective cu regim de inaltime maxim admis –D+P+5,

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta

- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+5$;
h.max. cornise – 22m de la cota terenului

inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+4$;
h.max. cornise – 19m de la cota terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 7,5metri fata de strada Dupa Gradini si 7m fata de strada Costache Negruzzi;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

cladirile izolate se vor retrage fata de limitele parcelei la o distanta cel putin de 5,0 m fata de limitele laterale.

CIRCULATII SI ACCESE

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

se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospeciailor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament pentru apartamentele pana in 66 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamentele care depasesc 66 mp.
- se vor asigura parcaje pentru vizitatori in procent de 10% din totalul apartamentelor.
 - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
 - se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceleiasi limbaj arhitectural, acelasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta imprejmuiiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D

- Concomitent cu elaborarea P.U.D.-ului pentru obiectivul descris nu mai sunt elaborate alte documentatii de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelari decat cu cele avizate anterior.
- Propunerile PUD se incadreaza in reglementarile prevazute in PUZ aprobat cu HCL 195/2023.

3. Situatia existenta

Descriere amplasament

Terenul are o suprafata de 7.678 mp, este identiciccat cu CF nr. 122314, are o forma dreptunghiulara, fara diferente de nivel notabile.

- **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Terenul are deschidere la doua strazi:

- pe latura de nord la strada Dupa gradini cu un profil de 12 m alcatuit din carosabil de 7m si doua trotuare de cate 2,5m fiecare.
- Pe latura sudica, terenul are deschidere la strada Costache Negruzzi cu un profil de 10m, alcatuit din carosabil d 6m si doua trotuare de cate 2m fiecare.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Prin planul urbanistic zonal din 2023, au fost propuse trei imobile de locuinte colective cu regime de inaltime D+P+4/D+P+5, pentru doua din cele trei constructi s-a inceput executia, cel de al 3-lea urmand a fi autorizat dupa aprobarea documentatiei PUD.

- **Destinatia cladirilor** – locuire in regim colectiv
- **Tipuri de proprietate asupra tereurilor** – privata a persoanelor fizice sau juridice.
- **Concluziile studiului geotehnic**

Topografia

- terenul constructiei este usor inclinat de la vest spre est.
- terenul nu prezinta dificultati din punct de vedere geotehnic.

Clima si fenomenele naturale specifice zonei

Clima zonei este temperata , iar fenomenele naturale sunt obisnuite pentru aceasta zona, neavind influente notabile asupra constructiilor.

- zona climatica stas 10101 / 20-90 si stas 10101 / 21-92

Geologia si seismicitate terenului

a. DATE GEOLOGICE GENERALE

Municipiul Alba Iulia ,cuprinde formațiuni ce aparțin unitatilor structurale majore: Unitatea Munților Apuseni și Unitatea Bazinului Transilvaniei. Ea se suprapune peste zona estică a Munților Vințului , sud-vestică a Munților Trascău (sud-estul Apusenilor Sudici) și sud – vestul Bazinului Transilvaniei.

Din punct de vedere stratigrafic, peste șisturile cristaline, care alcătuiesc fundamentul zonei, se dispun formațiunile sedimentare cărora li se adaugă produsele magmatice din ciclul tectono - magmatic prebaikalian și hercinic (reprezentate prin micașturi, șisturi sericito - cloritoase, calcare și dolomite cristaline).

Învelișul sedimentar este reprezentat prin depozitele de vârstă mezozoică care aparțin jurasicului superior (calcare moduloase care trec pe verticală în calcare în plăci, calcare masive, calcare recifale) cretacicului (șisturi silitice și silitite argiloase slab metamorfozate, microconglomerate, gresii, argilite - aparținătoare cretacicului inferior - respectiv depozite conglomeratice și grezoase - de vârstă cretacic superioară).

b. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat , în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt :

Zona seismică : F

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,10g

Perioada de colt $T_c = 0,7$

c. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj : 2 pct
Apa subterană	Fără epuizmente	Punctaj : 1 pct
Clasificarea construcției după clasa de importanță	Normala	Punctaj : 3 pct
Vecinătăți	Fără riscuri	Punctaj : 1 pct
Zona seismică	$a_g < 15g$	Punctaj : 1 pct
Punctaj total = 8		

În conformitate cu tabelul de mai sus categoria geotehnică este **1**.

d. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat , în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt :

- Zona seismică : F
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,10g
- Perioada de colt $T_c = 0,7$

e. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona cercetată este de -0.80 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de îngheț – dezgheț, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

f. STRATIFICATIA TERENULUI

Caracteristicile geotehnice necesare în vederea stabilirii naturii terenului cercetat și a condițiilor de fundare pe stratele interceptate se referă la :

1 – noiembrie 2004 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 1 : Identificare si descriere .

SR EN ISO – 14688 – 2 – septembrie 2005 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 2 : Principii pentru o clasificare (din punct de vedere granulometric).

- În urma executării forajului geotehnic, a analizelor și a prelucrării datelor, pe amplasamentul cercetat a fost pusă în evidență o stratificație a cărei succesiune pe verticală se prezintă astfel:

NR. CRT	NR. SANT	LOCALIZARE	ADANCIME SONDAJ(m)	NIVEL HIDROSTATIC STABILIZAT
1.	Fg1	Cota –	-8.00	-4.00
2.	Fg2	Cota –	-8.00	-4.00

Fg1

- 0.00 m – 0.50 m – sol vegetal cafeniu-negricios cu pietriș;
- 0.50 m – 2.20 m Pamant mixt ce apartine domeniului: c1Si - Praf argilos, cafeniu,tare
- 2.20 m – 4.00 m – Pamant mixt ce apartine domeniului: siCl – Argilă prăfoasă, cafeniu-cenușie,tare
- 4.00 m – 7.80 m - Depozit necoeziv reprezentat prin cosaGr – Pietriș cu bolovăniș și nisip .
- 7.80 m – 8.00 m - Pamant mixt ce apartine domeniului: Sa – Nisip cenușiu ,îndesat

Fg2

- 0.00 m – 0.50 m – sol vegetal cafeniu-negricios cu pietriș;
 - 0.50 m – 2.00 m Pamant mixt ce apartine domeniului: c1Si - Praf argilos, cafeniu,tare
 - 2.00 m – 4.00 m – Pamant mixt ce apartine domeniului: siCl – Argilă prăfoasă, cafeniu-cenușie,tare
 - 4.00 m – 7.80 m - Depozit necoeziv reprezentat prin cosaGr – Pietriș cu bolovăniș și nisip .
 - .80 m – 8.00 m - Pamant mixt ce apartine domeniului: Sa – Nisip cenușiu ,îndesat
- Terenul de fundare:

–PRAF ARGILOS - 4.5 Kg/cm², care incadreaza pamantul in categoria tare.

–ARGILĂ PRĂFOASĂ- 4.5 Kg/cm², care incadreaza pamantul in categoria tare.

g .NIVELUL APEI SUBTERANE SI CARACTERUL STRATULUI ACVIFER

Apa subterana sub forma de acvifer freatic cu nivel liber a fost interceptată în ambele foraje executate la -4.00 m față de C.T.N.

Mentionam ca nivelul apei subterane este in stransa legatura cu regimul pluviometric local putand prezenta cresteri sau scaderi fata de cota mentionata mai sus cu aproximativ 1.00m în perioadele cu precipitații abundente.

h.ÎNCADRAREA DEFINITIVĂ A LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Factorii avuți în vedere sunt :

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj : 2 pct
Apa subterană	Cu epizmente normale	Punctaj : 2 pct
Clasificarea construcției după clasa de importanță	Normala	Punctaj : 3 pct
Vecinătăți	Fără riscuri	Punctaj : 1 pct
Zona seismică	$a_g < 0.15g$	Punctaj : 1 pct
Punctaj total = 9 pct		

În conformitate cu tabelul de mai sus categoria geotehnică este 1 .

i. MODELUL GEOTEHNIC

Caracteristici generale

Nr. Crt.	Denumire	U/M	Valori/Notatii	Normativ
1.	Tip relief	-	luncă	NP 074/2014
2.	Zona climatică	-	III	NP 074/2014
3.	Zonare seismică	-	F	P 100 - 1/2013
4.	Încadrare seismică	MSK	7 ₁	575/2001
5.	Adâncime îngheț	m	-0.80	STAS 6054/77
7.	Denumire pământ	-	Coeziv	NP 074/2014
8.	Indice de consistență	-	>1.00	STAS 1913/4-86
9.	NHI	m	-	
14.	Presiunea convențională	KPa	270	NP 112-2013
15.	Risc geotehnic	-	REDUS	NP 074/2014
16.	Categoria geotehnică	-	1	NP 074/2014

Contextul actual al zonei:

In etapa de elaborare a documentatiilor tehnice pentru autorizarea lucrarilor de construire si a proiectelor tehnice, pentru imobilele propuse in Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 195/2023 s-au constatat urmatoarele:

- Un deficit a locurilor de parcare datorat numarului mai mare de apartamente ce

depasses suprafata de 66mp, decat cel estimat initial, motiv pentru care, conform Regulamentului local pentru aprobarea investitiilor private si publice sunt necesare cate doua locuri de parcare pentru fiecare dintre aceste apartamente.

- Volumetria prezentata la faza PUZ pentru imobilele de locuinte colective 2 si 3 propunea un etaj 5 partial. Calculand coeficientul de utilizare a terenului, in aceasta varianta, avem o diferenta considerabila pana la cel maxim aprobat prin PUZ, motiv pentru care, pentru imobilele 2 si 3 propunem etajul 5 sa acopere intreaga suprafata a blocului, rezultand un numar mai mare de apartamente decat cel estimat initial.

Din motivele expuse anterior, a rezultat un deficit de locuri de parcare care intentionam sa-l acoperim prin reorganizarea parcarilor pe anumite zone si suplimentarea acestora prin amenajarea unei parcare pe un teren invecinat proprietatii.

• **Fondul construit existent**

Prin PUZ au fost propuse urmatoarele constructii:

- Corp C1 – imobil locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4; h .max 19m de la nivel sol.
- Corp C2 – imobil locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4/D+P+5; h.max 19m/22m de la nivel sol.
- Corp C3 – imobil locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4/D+P+5; h.max 19m/22m de la nivel sol.
- Corp C43 – imobil cu functiune mixta regim de inaltime D+P+3; h.max 15m de la nivel sol.

Din cele patru corpuri de cladire, a inceput executia pentru corpurile C1 si C2, corpul C4 fiind in curs de autorizare.

• **Circulatii**

Circulatiile principale se desfasoara pe cele doua strazi paralele:

- pe latura de nord la strada Dupa gradini cu un profil de 12 m alcatuit din carosabil de 7m si doua trotuare de cate 2,5m fiecare.
- Pe latura sudica, terenul are deschidere la strada Costache Negruzzi cu un profil de 10m, alcatuit din carosabil d 6m si doua trotuare de cate 2m fiecare.

completate de alei de circulatie interioara, o alee ce face legatura intre cele doua strazi pe latura estica a proprietatii si doua alei ce pornesc.

• **Vecinatati ale zonei studiate**

- o la nord : strada Dupa Gradini
- o la sud : strada Costache Negruzzi
- o la vest : proprietate privata [REDACTED], ansamblu locuinte colective P+3-MA3 conform PUZ aprobat cu HCL 241/2018.
- o la est : proprietate privata [REDACTED] MA3 conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Prevederi ale certificatului de urbanism

Regimul juridic : conform C.U. nr. **889 din 04/06/2024**

1. Situarea imobilului in intravilan sau in afara acestuia: Imobilul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia
2. Natura proprietatii sau titlul asupra imobilului, extras CF: proprietate privata a persoanelor juridice ALMAX GROUP SRL

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale Referinte 26723 / 24/04/2024

Act Notarial nr. 359, din 24/04/2024 emis de NP HOMOSTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN;

B1. Se infiinteaza cartea funciara 122314 a imobilului cu numarul cadastral 122314 / UAT Alba Iulia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 119827 inscris in cartea funciara 119827; A1

Act Notarial nr. 1603, din 08/12/2021 emis de HOMOSTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN;

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 A1

1) ALMAX GROUP SOCIETATE CU RASPUNDERE LIMITATA, CIF:22476456, cu sediul in Alba Iulia

OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 119827/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 39479 din 27/06/2023; pozitie transcrisa din CF 92018/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 89825 din 09/12/2021; pozitie transcrisa din CF 114073/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 6730 din 03/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113665/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 6716 din 03/02/2021; pozitie transcrisa din CF 113119/Alba Iulia, inscrisa prin incheierea nr. 69598 din 16/09/2020;

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini

Referinte

NU SUNT

3. Servitutile care greveaza asupra imobilului, dreptul de preemtiune, zona de utilitate publica: - nu este cazul

4. Includerea imobilului in listele monumentelor istorice /ale naturii ori in zona de protectie a acestora:- nu este cazul

Indici urbanistici existenti

- o Suprafata studiata - 7.678 mp
- o P.O.T.– 40 % - maxim admis
- o C.U.T. maxim admis – 2,4

Echipare edilitara existenta in zona ;

- retea de apa
- retea de canalizare
- retea de gaze naturale
- retea de curent electric
- retea de telefonie

4. Reglementari

Se mentin reglementarile PUZ aprobat cu HCL 195/2023 pentru parcela de teren studiata prin PUD.

MA3-1 – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARE – conform plansei U.04. Reglementari urbanistice - zonificare

UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis este $S(D)+P+5$;

- Pentru regim de inaltim $D+P+5$ h.max. cornise – 22m de la cota terenului
- Pentru regim de inaltim $D+P+4$ h.max. cornise – 19m de la cota terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2,4 mp.ADC/mp.teren**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 7,5metri fata de strada Dupa Gradini si 7m fata de strada Costache Negruzzi;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se accepta doar cladiri izolate ce se vor retrage fata de limitele parcelei la o distanta cel putin de 5,0 m fata de limitele laterale.

CIRCULATII SI ACCESE

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

- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospeciailor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;

-se va asigura 1 loc de parcare/apartament pentru apartamentele pana in 66 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamentele care depasesc 66 mp.

- se vor asigura parcaje pentru vizitatori in procent de 10% din totalul apartamentelor.

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceluiasi limbaj arhitectural, acelasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta imprejmuiiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

Prezenta documentatie PUD are doua obiective:

1. Aduce urmatoarele modificari plansei de detalieri a PUZ-ului – plansa U5.
Reglementari urbanistice –mobilare:

- Modifica organizarea parcarilor adiacente strazii Costache Negruzzi, respectiv modul de amplasare a acestora din amplasare in lungul carosabilului in amplasare la unghi de 45 rezultand un numar mai mare de locuri destinate parcarii.
- Deschide un acces din alea estica de legatura intre str.Costache Negruzzi si str. Dupa Gradini prin renuntarea la un numar de 6 parcare.
- Modifica volumetria corpurilor C2 si C3 propunand un etaj 5 pe intreaga suprafata a celor doua imobile, cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului impus prin PUZ.

2. Amenajarea unei parcare pe terenul invecinat pe latura estica, identificat cu CF 96441 in proprietatea dl.Tecsa Ion. Accesul la viitoarea parcare se va face din alea estica regelementata prin PUZ, in zona de mijloc a acesteia, intr-o alta alea propusa pe terenul acesta, cu o latime de 6m, care va asigura accesul la viitoarele locuri de parcare.

5. Concluzii

Necesitatea elaborarii prezentei documentatii PUD a survenit pe perioada de proiectare si executie a imobilelor propuse prin documentatia PUZ aprobata cu HCL 195/2023, datorita subestimarii numarului de locuri de parcare necesare, prezentul PUD propunand suplimentarea acestora prin amenajarea unui parcaj pe o proprietate alaturata. Totodata, documentatia revizuieste volumetria blocurilor 2 si 3 propuse prin PUZ.

Documentatia respecta continutul cadrul conform ORDINULUI 37/N/06.2000 si al ORDINULUI pentru aprobarea reglementarilor tehnice “GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU” Indicativ: GM-009-2000.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**