

Proiect nr. **155/2023**



**Modificare reglementari urbanistice aprobate
prin HCL nr.158/2018 si HCL Nr.353/2020 in vederea
construirii de locuinte colective si relocare parcaje**

Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar :

S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L.

Sibiu, str. Zavoi, nr.63,
jud. Sibiu

Proiectant general:

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

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0358 566238 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@ gmail.com;

SEPTEMBRIE 2023

FOAIE DE SEMNATURI

- 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. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- Redactare :** Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

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

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 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

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Modificare reglementari urbanistice aprobate prin HCL nr.158/2018 si HCL Nr.353/2020 in vederea construirii de locuinte colective si relocare parcaje”

Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba

- Beneficiar:

S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L.

Sibiu, str. Zavoi, nr.63,
jud. Sibiu

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie propune o repositionare a cladirilor prezentate in planurile de mobilare aferente PUZ-urilor :

- PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 353 din 22/12/2020
- PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 229 din 30/07/2019

Suprafata obiect a prezentei documentatii este alcatuita din cinci proprietati :

- **Proprietatea nr.1 - SC Natura Import-Export SRL**
 - Suprafata de teren – 21.825 mp
 - C.F. 119337
 - Folosinta: Curti, constructii
- **Proprietatea nr.2 - SC Natura Import-Export SRL**
 - Suprafata de teren – 441 mp
 - C.F. 96665
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.3 – SC Natura Import-Export SRL**
 - Suprafata de teren – 1.742 mp
 - C.F. 112109
 - Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.4 – SC Natura Import-Export SRL**
 - Suprafata de teren – 2.516 mp
 - C.F. 111882

- Folosinta: Curti/constructii,
- **Proprietatea nr.5 – SC Natura Import-Export SRL**
 - Suprafata de teren – 450 mp
 - C.F. 111012
 - Folosinta: Curti/constructii,

1.3. **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.891 din 06.06.2023**
- 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. elaborat anterior aprobat cu **HCL 158 art.5/24.04.2018**
 - PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 353 din 22/12/2020
 - PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 229 din 30/07/2019

2. **Studiul actual al dezvoltarii**

2.1. **Evolutia zonei :**

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificativi ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

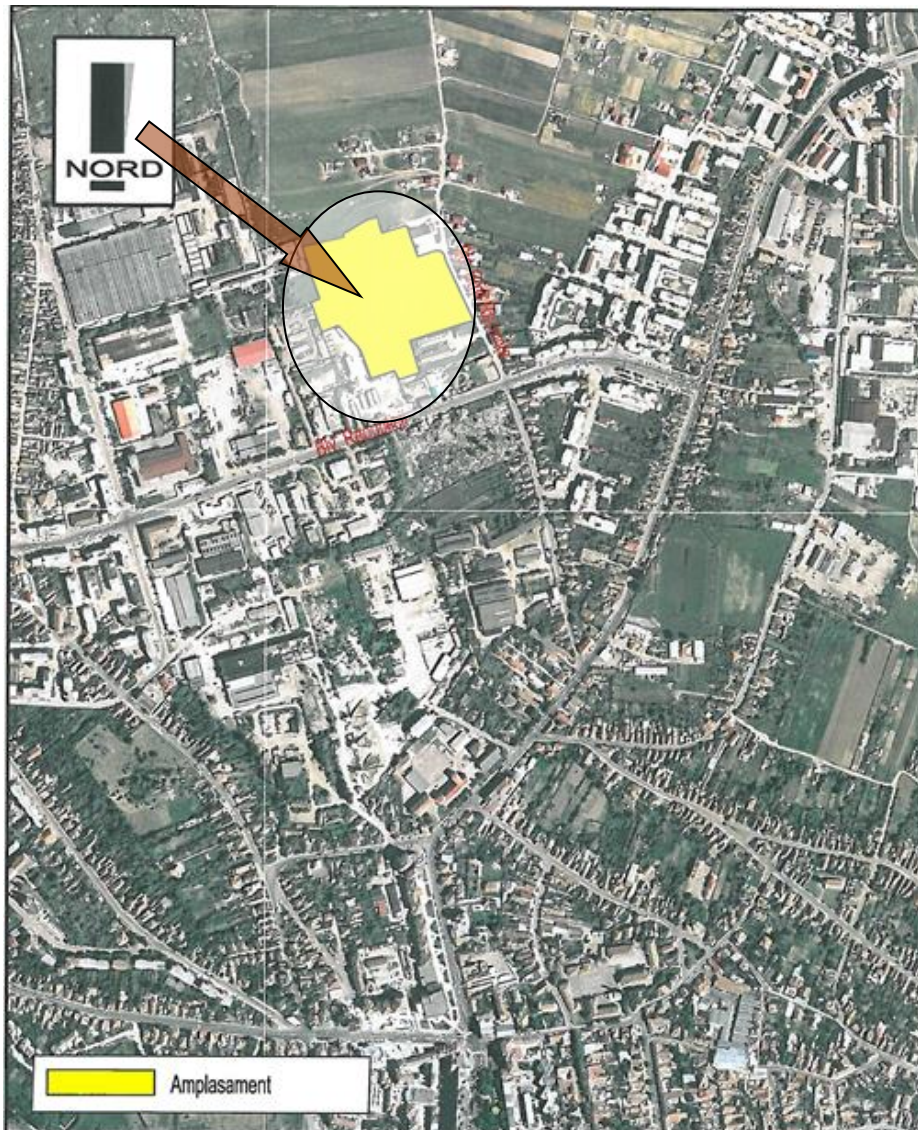
In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. **Incadrarea in localitate :**

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona centrala a acestuia.

• **Amplasamentul**



• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Zona studiata este situata relativ central in cadrul intravilanului, accesul realizandu-se din strada Emil Racovita cu care se invecineaza in partea de est.

Vecinatati la nivelul intregii supraferi obiect al documentatiei.

- La N – proprietati private cu acces din strada Grigore Antipa.
- La E – strada Emil Racovita
- La S – privata SC Natura Import-export S.r.l
- La V – proprietati private

Vecinătăți funcționale

- **La N** – UTR-L3A - zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1+M
- **La E** – strada Emil Racovița
- **La S** – UTR-MA2 - zona mixtă, UTR-L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri, în ansambluri existente și propuse
- **La V** – UTR-MA2 - zona mixtă

2.3. Elemente ale cadrului natural

● **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrologică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Terenu în zonă este plat, condițiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influențează negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulația

● **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.**

Accesul la zonă studiată este unul relativ ușor, terenurile având deschidere la strada Emil Racovița (tronsoanel asfaltat), la o distanță de aproximativ 400 de m de Blv. Republicii. Starea străzii Emil Racovița, este una degradată, necesitând lucrări de reabilitare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zonă este una cu terenuri arabile în intravilanului localității Alba Iulia dar încă nu este dezvoltată din punct de vedere a tramei stradale, a rețelelor edilitare și a fondului construit. Terenurile sunt libere de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei :

Pe strada Emil Racovița există rețele de distribuție a apei, curentului electric, gazului și rețea de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Oportunități ale populației

Documentația trece prin procedura de consultare a populației, cu etapele ei specifice în care cei interesați își pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere

exprimate în cadrul procesului de informare vor fi analizate și vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

Se propune informarea și consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

In anul 2018 a fost demarata construirea ansamblului rezidential propus prin PUZ-ul aprobat cu HCL 158/2018 art.5 modificat prin PUZ-ul aprobat cu HCL 353/2020. Dintr-un total de 17 imobile propuse prin acest PUZ, pana in prezent au fost finalizate 8, respectiv blocurile 1-8 si in curs de executie, cu autorizatie obtinuta, blocurile 9-16 si cladira cu functiune mixta.

In vecinatatea nord estica, in anul 2019 a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal, prin acesta propunandu-se construirea a patru imobile de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, avand regime de inaltime cuprinse intre D+P+ 1+m si D+P+5+6R.

- **Asigurarea acceselor** : Accesele se vor face din strada Emil Racovita
- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Emil Racovita
- **Utilitati existente** : apa, canalizare, curent electric, gaz

3.2. Prevederi ale P.U.Z. in vigoare

Zona studiata in prezenta documentatie de urbanism a fost reglementata in Planul Urbanistic Zonal aprobat cu **HCL 353 din 22/12/2020** fiind alcatuita din urmatoarele UTR-uri :

- **Lc** - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max.D+P+7+8R
- **ZM-s** - Zona servicii

Extras din P.U.Z. :

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ pentru unitatile teritoriale ale amplasamentului.

Lc - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max. S(D)+P+7+8R

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 $S(D)+P+7+8R$;
- h.max. cornise – 28m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **3,2** mp.ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0metri pe latura cu strada Emil Racovita, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 4,0m;

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 unei strazi 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 autospecialelor 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
- 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 urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceluiași tipuri de finisaje a fatadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp / locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței colective și punct de colectare a deșeurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta împrejmuiri decât la nivelul întregului cartier sau împrejmuiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate în construcție de zone date în folosință.

ZM-s - Zona servicii

DELIMITARE – conform planșei A2. Reglementări urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- cladiri de învățământ prescolar de tip grădiniță sau creșă
- magazine pentru comerț cu amănuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale instituțiilor bancare
- restaurante, cofetării, cafenele etc
- spații de cazare sub formă de apartament-hotel în clădiri având exclusiv această destinație sau zone compacte dintr-o clădire (minim un nivel întreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente echipării 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 80% 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 $S(D)+P+2$;
- h.max. cornise – 15m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **80%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **1,6 mp.ADC/mp.teren**

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

IMPREJMUIRI

Imprejmuirea poate fi realizata doar pe laturile laterale si latura posterioara a cladirii. Inaltimea maxima a imprejmuirii nu depaseste 1,8 m.

Propunerea

- Prin PUZ-ul aprobat in 2019, se propunea mobilarea zonei studiate cu patru imobile:
- imobil nr. 1 – Imobil de locuinte colective cu 24 apartamente si un regim de inaltime D+P+1+M;

- imobil nr.2 - Imobil de locuinte colective cu 44 apartamente si spatiu comercial la parter avand un regim de inaltime D+P+5+6R;
- imobil nr.3 - Imobil de locuinte colective cu 12 apartamente si spatiu comercial la parter avand un regim de inaltime D+P+4;
- imobil nr.4 - Imobil de locuinte colective cu 12 apartamente si spatiu comercial la parter avand un regim de inaltime D+P+3;

Zona studiata acopera o parte din suprafata initiala cuprinsa in PUZ, respectiv zona imobilelor 1,2,3.

In loc de cele trei imobile, se propun doua, conform plansei A2. Concept urbanistic, ambele avand laturile lungi cu orientari est-vest pentru o mai buna insorire.

- Imobilul 1 propus, va inlocui imobilul 1 din PUZ-ul anterior, propunerea de amplasare anterioara avand dezavantajul unei laturi lungi spre nord, neputand fi asigurata o buna insorire, iar amplasarea la 6m de limita de proprietate, avand jumătate din apartamente cu vedere directa spre zona de locuinte individuale ar fi creat un disconfort pentru locatarii acestora.
- Imobilul 2 propus va avea aproximativ aceasi locatie si aceleasi dimensiuni cu imobilul 2 din PUZ-ul initial
- Se propune renuntarea la imobilul cu nr. 3.

Amenajarile exterioare vor urmarii o circulatie pietonala si auto coerenta intre toate imobilele existente, in faza de ecutie sau propuse.

Prin noua propunere, sunt afectate un numar de 24 locuri de parcare aferente imobilelor in curs de executie prevazute in PUZ-ul din 2020. Se propune o rearanjare a acestora, 12 locuri in acelasi perimetru si 16 pe o proprietate alipita cu acces din strada Grigore Antipa, rezultand 28 de locuri. Parcarile dezfetate/propuse in compensare sunt marcate disinct pe plansele A1b si A2.

Dezvoltarea strazilor:

Se propun mai multe alei de circulatie interioara a cartierului cu acces din strada Emil Racovita. Reteaua de alei circulabile interioare a proprietatii se va mentine in forma aprobata prin PUZ-ul din 2018.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

NU ESTE CAZUL – Accesul se face direct din strada Emil Racovita cu un profil existent de 10 m (7m carosabil si doua trotuare de 1,5 m)

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune extinderea UTR-ului Lc reglementat prin PUZ-ul aprobat cu **HCL 353 din 22/12/2020 peste intreaga zona studiata**, respectiv integrarea noii suprafete de teren achizitionata de beneficiar in ansamblu rezidential in curs de edificare.

- **Lc- - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max. S(D)+P+7+8R**

*** Se va respecta regimul de inaltime propus prin planșa de reglementari urbanistice, respectiv pentru cele doua constructii noi propuse, acesta va fi D+P+5).

- **ZM-s - Zona servicii**

Descrierea zonelor:

- **Lc- - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max. S(D)+P+7+8R**

- Regim de inaltime maxim admis – S(D)+P+7+8R,

*** Se va respecta regimul de inaltime propus prin planșa de reglementari urbanistice, respectiv pentru cele doua constructii noi propuse, acesta va fi D+P+5).

- **P.O.T.** - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

P.O.T._{MAX} PROPUS = 40%

- **C.U.T.** - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T._{MAX} PROPUS = 2,4

- **ZM-s - Zona servicii**

- Regim de inaltime maxim admis – S(D)+P+2,

- **P.O.T.** - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

P.O.T._{MAX} PROPUS = 80%

- **C.U.T.** - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T._{MAX} PROPUS = 2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Emil Racovita.
- extinderea retelei de canalizare din strada Emil Racovita si bransamentul fiecarei viitoare constructii la retea.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Emil Racovita
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona

- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea capacitatilor existente si a conductelor de distributie existente in strada Emil Racovita
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Se propune o zona destinata serviciilor de utilitate publica (ZM-s), respectiv o cladire D+P+2 unde se vor amenaja spatii comerciale, gradinita, cresa si alte functiuni solicitate de nevoile viitorilor locatari ai cartierului.

3.9. Conditionarii ISU

Constuctiile propuse notate pe planul A2. Reglementari urbanistice – propunere de mobilare cu cifrele 17 si 18, ce se vor executa in etapa de dupa aprobarea PUZ-ul trebuie sa respecte urmatoarele conditii: Gradul de rezistenta la foc II, Risc mic.

Accesul autospecialelor de urgenta se face :

- Pentru imobilul notat cu 17 se va asigura accesul autospecialelor la doua fatade, pe latura de vest si sud, respectiv pentru imobilul notat cu 18 se va asigura accesul autospecialelor la doua fatade, pe latura de vest si est.
- Pentru imobilele de locuinte colective notate cu 17 si 18 pe planul A2. Reglementari urbanistice – propunere de mobilare se va face accesul de pe strada Emil Racovita de pe o alee de circulatie interna – se va asigura cel putin o cale de acces pentru interventia autospecialelor de urgenta.
- Pe o raza de 100m nu exista retele de energie electrica, apa sau gaze naturale sau orice alt tip de retea ce sa afecteze viitoarele locuinte.
- Nu exista imobile ce desfasoara activitati periculoase pe o raza de 100m.

4. Concluzii

CONCLUZII

Actuala documentatie PUZ modifica modul de amplasare a constructiilor propuse prin doua documentatii PUZ anterioare initiate de trei beneficiari privati diferiti, cu suprafete de teren invecinate si reglementari urbanistice asemanatoare, ambele propunand dezvoltarea unor ansamble de locuinte colective. In prezent unul din investitori a cumparat suprafata de teren detinuta de unul din initiatorii celei de a doua documentatii PUZ, dorind sa o integreze in investitia sa. Propunerea de repositionare a constructiilor urmareste asigurarea unor circulatii coerente si a unor relatii de vecinatate armonioase.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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