

**ELABORARE PUD PENTRU
CONSTRUIRE SI EDIFICIU ADMINISTRATIV**

Alba -Iulia, strada Gheorghe Șincai, numărul 10, județul Alba



Proiect nr. **138/2022**

faza: **P.U.D.**

Beneficiar :

SC APA CTTA SA
Alba Iulia, Str. Vasile Gosldis, nr.3, jud. Alba

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

Noiembrie 2022

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr.
5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – 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**

arh. **Andrei LUPEAN**

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 utilitatiiilor

5. Concluzii

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 1.000
2. Situatia existenta	A1	1 : 200
4. Reglementari urbanistice	A2	1 : 200

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului:

„Construire Sediul Administrativ”
Alba -Iulia, strada Gheorghe Șincai, numărul 10, județul Alba
Faza PUD

- Beneficiar: **SC APA CTTA SA**
Alba Iulia, Str. Vasile Goldis, nr.3, jud. Alba

- 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 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

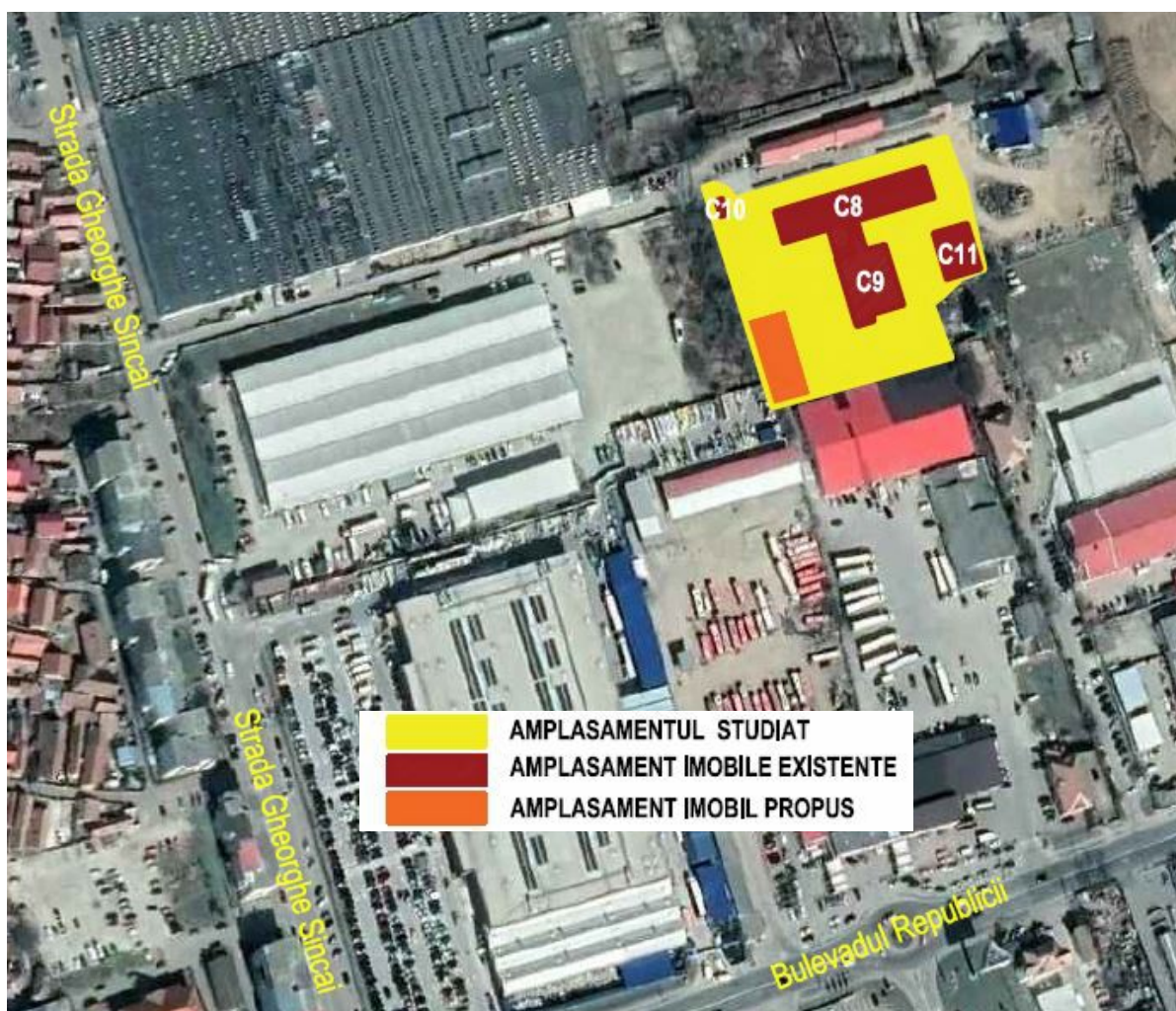
1.2. Obiectul P.U.D.

Prezenta documentatie de urbanism reglementeaza posibilitatea amplasarii in cadrul proprietatii a unei cladiri de birouri pentru SC APA CTTA SA.

2. Incadrarea in zona

2.1. Date de recunoastere a documentatiei

Imobilul propus va fi amplasat in Alba Iulia, pe parcela identificata cu CF nr. 75696, in suprafata de 6.916mp situata in strada Gheorghe Sincai, numărul 10, județul Alba. Parcela de teren este proprietatea Primariei Alba Iulia, cu drept de administrare a SC APA CTTA SA Alba.



2.2. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat este proprietatea **Municipiului Alba Iulia - domeniul public**, identificat cu C.F. nr. 75696, nr.cad. 75696 avand categoria de folosinta, curti constructii intravilan.

- **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. 1984 din 27.10.2022**
- 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
 - PUZ strazi in vigoare, aprobat cu H.C.L. 148/2020

- **Studii efectuate**

- aducerea la zi a suportului topografic

- studiu geotehnic
- starea echiparii edilitare
- drumuri si accese in zona

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

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, in parte de nord a acestuia. In prezent, pe proprietatea studiata, exista 4 constructii edificate :

- CORP 8- sediu administrativ
- CORP C9- depozite/vestiare
- CORP C10- post trafo
- CORP 11- atelier intretinere si garaje

- destinatia stabilita prin P.U.G aprobat cu H.C.L. 158/2014 - UTR – MA2 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+4-5 niveluri

Funcțiunea dominantă a zonei – servicii și echipamente publice în regim izolat, cuplat sau insiruit.

Funcțiunea de sediu administrativ, este complementara funcțiunii dominante și se încadrează în reglementările urbanistice admise.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari admise - MA+MP

- institutii, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hotemuri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cagenele, etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- grupări de funcțiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajări pietonale – piațete, scuaruri;

Utilizari permise cu conditionari

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200m de scoli sau biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale MA;
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respecta normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin 15m de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 m de scoli, gradinite, biserici;

Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu , constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina;
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de predare-primire;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare an-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

• Prevederi urbanistice ale zonei. ;**Situatia juridica a imobilului : conform C.U. nr. 1984 din 27.10.2022**

- Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba-Iulia
- Natura proprietatii : domeniul privat al persoanelor juridice
- Imobilul este nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

Regimul economic : conform C.U. nr. 1984 din 27.10.2022

- Folosinta actuala : curti constructii 6916mp masurata, 6917 din acte ;
- Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism : conform PUG , UTR = MA2 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+4-5 niveluri

Regimul tehnic : conform C.U. nr. **1984 din 27.10.2022**

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la aleea din strada Gheorghe Sincai;

- Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada - conform plansei de reglementari urbanistice, aferenta PUG aprobat cu HCL 158/2014;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- In cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000mp , cu un front la strada de minim 30.0metri;
- Pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500mp, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 m intre doua calcane laterale si de minim 18.00m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate doua sau mai multe parcele adiacente.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Conform PUD cu urmatoarele conditionari;
- Cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0m cu conditia sa nu lase vizibile calcane situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate.
- Cladirile cu functiuni de interes general si locuintele vor alcatui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- Cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, dar nu mai putin de 4.0m;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.0m;
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.0m;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- Distanța se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu u mai puțin de 6.0m numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre ca nu asigură lumina unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

CIRCULATII SI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3.5m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Pentru situațiile fără acces direct la drum public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea maximă a construcțiilor - conform PUG aprobat max. P+5 niveluri;

SPATII LIBERESI SPATII PLANTATE

MP+MA- cu următoarele condiții:

- din suprafața grădinilor de față ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantații înalte; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp;
- se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- în afara zonei protejate – POT maxim 70%
- pentru funcțiuni publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectându-se POT-ul maxim;

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim =4.9, cu excepția funcțiilor publice;
- pentru funcțiunile publice se va elabora PUD

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

• Concomitent cu elaborarea prezentei documentații P.U.D nu sunt elaborate alte documentații de urbanism în zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelări decât cu cele avizate anterior.

- Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în P.U.G.

3 Situatia existenta

- **Descrierea situatiei existente :**

Suprafata de teren, obiect al PUD, este situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, fiind o singura proprietate in suprafata de 6.916mp masurata (6.917 mp din acte), identificata cu CF nr.75696, nr.cad. 75696, 75696-C8, 75696-C9, 75696-C10, 75696-C11. In prezent terenul nu este liber de constructii, existand 4 constructii, corp C8 – sediu administrativ, corp C9 – depozite/vestiare, corp C10 – post trafo, si corp C11 – atelier intretinere si garaje;

Terenul studiat este delimitat astfel:

- la EST – domeniu public – Municipiul Alba Iulia CF 75738, CF 83843; -strada Victor Babes conform PUZ HCL148/2020;
- La NORD – domeniu public – Municipiul Alba Iulia CF 75738;
- La SUD – proprietate privata– CF 105851 SC INTERTRANS SRL;
- La VEST – proprietate privata – CF 91569 SC DUPLO INTERNATIONAL SRL;

Strada Victor Babes nu exista in realitate, fiind doar reglementata printr-o documentatie de urbanism anterioara, aprobata cu HCL 148/2020.

- **Parcela:**

Terenul are o forma neregulata, incadrandus-se ca si dimensiuni intr-un dreptunghi de 87.00/94.80m.

- **Accese**

Accesul pe proprietate se face de pe latura nordica, de pe alee din strada Gheorghe Sincai, domeniul public al Municipiului Alba Iulia CF 75 738.

- **Vecinatati ale proprietatii**

- o la nord : domeniu public – alee acces - CF 73738 ;
- o la vest : proprietate privata SC DUPLO INTERNATIONAL SRL CF 91569 ;
- o la est : domeniul public – CF 73 738, CF 83843, strada Victor Babes conform HCL 148/2020
- o la sud : proprietate privata - SC INTERTRANS SRL CF 105851

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Din punct de vedere urbanistic, zona nu prezinta un caracter special , tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un parcellar destructurat, ocupat predominant de cladiri cu functiunii de servicii, sedii ale unor companii, precum si activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie care nu polueaza fonic si chimic. In ceea

ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitecturala. Regimul de inaltime preponderent in zona fiind P si P+1.

- **Destinatia cladirilor**

Se doreste construire unui nou corp cu functiune de sediu administrativ. In prezent terenul nu este liber de constructii, existand 4 constructii astfel:

CORP 8

SEDIU ADMINISTRATIV

Rh=P

Suprafata construita=868mp

Suprafata desfasurata=868mp

Suprafata utila=727.38mp

CORP C9

DEPOZITE/VESTIARE

Rh=P

Suprafata construita=257mp

Suprafata desfasurata=257mp

Suprafata utila=214.9mp

CORP C10

POST TRAFU

Rh=P

Suprafata construita=16mp

Suprafata desfasurata=16mp

Suprafata utila=12mp

CORP 11

ATELIER INTRETINERE SI GARAJE

Rh=P+1E

Suprafata construita=540mp

Suprafata desfasurata=1080mp

Suprafata utila=1020mp

Suprafata construita totala existenta = 1681mp

Suprafata desfasurata totala existenta =2221mp

Suprafata utila totala existenta=1974.28mp

POT existent=24.30%

CUT existent=0.321

Geologia si seismicitate terenului

MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Din punctul de vedere al geomorfologiei majore, municipiul ALBA IULIA si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a CULOARULUI MURESULUI care, cu cele doua segmente ale sale cunoscute sub numele de «Culoarul Orastiei» si, respectiv, «Culoarul Alba Iulia-Turda» separa, local, PODISUL SECASELOR (subunitate apartinatoare "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor METALIFERITRASCAU (masive montane alcatuitoare ale "Apusenilor de Sud").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in "zona de pod" a terasei medii t(2) a raului MURES [cu altimetrie relativa de cca 18.00-25.00m] – terasa dezvoltata pe partea dreapta a raului si care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata si remodelata de raul AMPOI si de o serie de alte vai minore, cu caracter semipermanent-torential.

Amplasamentul obiectivului proiectat, prezinta o suprafata cvasi-plana si foarte usor sub-orizontala (cu scendentă generala/declivitate spre est-sud-est), cu un grad bun de stabilitate generala si locala.

Viitoarele lucrari de sistematizare/resistematizare verticala a amplasamentului vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuia si, in acelasi timp, sa asigure colectarea si drenajul corect/optim al apelor meteorice.

B/-CATEGORIA GEOTEHNICA: - In vederea stabilirii riscului si categoriei geotehnice s-au avut in vedere urmatoarele elemente:

- Conditii de teren: - terenuri bune (2 puncte) [tabelul A1]
- Apa subterana: - fara epuizmente (1 punct);
- Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta: normala (3 puncte);
- Vecinatati:- fara risc (1 punct);
- Zona seismica: (0 puncte).

Cu un punctaj de 7 puncte (situat in domeniul 6..9 puncte), lucrarea in cauza se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 1, caracterizata prin RISC GEOTEHNIC REDUS.

Pe amplasamentul in cauza s-a evidentiat o stratificatie simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala (specifica zonelor de terasa) a carei succesiune verticala se prezinta astfel:

- in suprafata apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0.90 m;
- in adancime pana la cca 5.00 apar o serie de aluviuni cu granulometrie fina – "complexul acoperitor al terasei" - constituit in principal din: argile, argile prafoase, argile nisipoase, argile prafoase-nisipoase, prafuri argiloase-nisipoase si nisipuri argiloase, cu carbonati (venule si/sau concrețiuni), cafenii-galbui plastic vartoase;

- la partea inferioara a profilului, sub adancimile mentionate, apar aluviunile grosiere, specifice terasei, constituite din pietrisuri cu nisip si bolovanis/bolovanisuri, cenusii la brun-ruginii, usor-umede la saturate, cu inde sare ridicata si care repauzeaza direct pe roca de baza la supra-consolidata.
- Stratificatia superficiala a terenului anterior descrisa (simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala), se poate urmari pe "Fisa sintetica a sondajului geotehnic de control" (F.1.), anexata prezentului studiu geotehnic ca piesa grafica ilustrativa.

STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial constituit local din argile prafoase cu carbonati cafeni-galbui la brun-roscate, plastic vartoase;

- **ADANCIMEA DE FUNDARE:**- Se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare de cca 0.90-1.00m de la nivelul Ts/Tn actual;
- **ADANCIMEA DE INGHEȚ :** -0,80-0,90
- **PRESIUNEA CONVECTIONALA :** P_{conv} (de baza) = 330 kPa

Echipare edilitara existenta in zona ;

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

4. Reglementari

• Obiectiv :

Prezenta documentatie analizeaza posibilitatea construirii unui imobil, sediu administrativ, pe un teren curti constructii, in suprafata de 6196mp. In prezent terenul nu este liber de constructii, existand 4 constructii, corp C8 – sediu administrativ, corp C9 – depozite/vestiare, corp C10 – post trafo, si corp C11 – atelier intretinere si garaje. Regimul de inaltime a imobilului propus este P+1.

• Functiune propusa :

- Sediul administrativ /birouri

• Amplasarea si conformarea constructiilor :

- Amplasarea fata de aliniament:

Constructia propusa va fi amplasata respectand retragerile de la aliniamente impuse prin PUG, respectiv:

- Fata de alea de acces din strada Gheorghe Sincai, considerat aliniament, constructia va fi retrasa cu 45.89 m.

- Retragerile fata de limitele laterale si posterioara a parcelei:
 - Fata de limita posterioara, constructia va fi retrasa cu 5.00 m, respectand prevedrile PUG.
 - Avand in vedere faptul ca prin PUG nu sunt impuse limite laterale, pentru cladiri amplasate izolat, propunem fata de limita laterala din vest, o retragere de 2.00 m.
 - Fata de limita laterala din est, constructia va fi retrasa cu 57.12 m

- **Regimul de inaltime: P+2;**

- **Indici urbanistici**

- **Arie construita** : 268.30 mp
- **Arie desfasurata** definita conform legea 350/ 2001 pentru calcul CUT: 529.60 mp
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) *prevazut in P.U.G este 70%*
POT propus = 28.18% ;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) *prevazut in P.U.G. este 4.9*
CUT propus prin PUD = 0.398 ADC/mp.teren

- **Amplasarea fata de cladirile invecinate pe aceeasi parcela**

- Distanțe fata de constructii existente pe aceeasi parcela:
 - La nord: distanta intre constructia existenta corp C10 (Rh= parter) si constructia propusa este de 43.29 m.
distanta intre constructia existenta corp C8 (Rh=parter) si constructia propusa este de 28.62 m.
 - La est: distanta intre constructia existenta corp C9 (Rh=parter+etaj) si constructia propusa este de 26.74 m.

- **Distanțe fata de constructii existente pe parcelele invecinate:**

- La sud: distanta intre constructia existenta (Rh= parter) si constructia propusa este de 6.80 m.

- **Accese si parcaje:**

- Accesul auto: se mentine accesul existent pe latura de nord a proprietatii, pe alea ce face legatura cu strada Gh. Sincai.
 - Accesul in sediul administrativ propus se va realiza la nivelul parterului de pe partea estica a constructiei;
- Accese pietonale:
 - Accesul in sediul administrativ propus se va realiza la nivelul parterului de pe partea estica a constructiei;

- Asigurarea parcarilor/ accese auto:

Se vor amenaja un total de 74 locuri de parcare destinate intregului ansamblu de cladiri. Parcarile se vor realiza din dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare (19 arbori).

- **Spatii verzi si spatii plantate**

Se propun amenajari de zone verzi conform plansei U.5 POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA , in suprafata de 1365.40 mp.

Se vor planta 19 arbori de talie medie in jurul parcarilor si inca 28 arbori in restul amplasamentului (1 arbore la 50 mp de spatiu verde). Se recomanda pastrarea unei coroane nu mai mare de 3 metri si obligatia asociatiei de proprietari de a toaleta periodic arborii.

- **Imprejmuiri**

Nu este cazul, se mentin imprejmuirile existente.

- **Asigurarea utilitatilor ;**

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, terenul studiat fiind racordat la toate utilitatile existente, astfel ca pentru constructia propusa :

- alimentarea cu apa se face prin bransament la instalatiilor de alimentare cu apa existente pe parcela.
- apele uzate menajere rezultate vor fi descarcate la reseaua de canalizare existent pe parcela.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin bransament reseaua existent pe parcela.
- pentru telecomunicatii se propune bransarea la liniile de telecomunicatii existente pe parcela.
- pentru asigurarea confortului termic se propune dotarea cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos.
- alimentarea cu gaze naturale se face prin bransament la conductele de distributie existente pe parcela.
- colectarea deseurilor menajere se va face la punctul de colectare existent pe parcela in baza contractului individual cu firma specializata de colectare, transport si depozitare

- **Bilant teritorial**

Bilant teritorial			
UTR – MA2 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+4-5 niveluri		Suprafata mp	Procent %
1	Suprafata construita	1949.30	28.18

2	Platforme circulatii auto si parcaje	3041.00	43.97
3	Circulatii pietonale	560.30	8.10
4	Zone verzi, loc de joaca	1365.40	19.75
Total		6916	100

5. Concluzii

CONCLUZII

Viitoarea investitie isi propune construirea unui nou corp de cladire, sediu administrativ – cladire de birouri pentru angajatii SC CTTA SA, cu scopul fluidizarii si imbunatatirii functionalitatii societatii.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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