

Proiect nr. **142.2/2023**

**ELABORARE PUD PENTRU:
CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE**

Alba -Iulia, strada DN1, nr.4, jud. Alba

faza:

P.U.D.

Beneficiar : LAZAR GHEORGHE SI SC INTER TRANSILVANIA SRL

Alba-Iulia, str. Dr. Ion Ratiu, nr.1 – 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;

Mai 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 România

- 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 Sergiu LUPEAN**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

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

Introducere	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
• <i>Denumirea proiectului:</i>	5
• <i>Beneficiar:</i>	5
• <i>Proiectant general:</i>	5
• <i>Data elaborării:</i>	5
1.2. Obiectul P.U.D.	5
Incadrarea în zona	6
2.1. Date de recunoaștere a documentației	6
• <i>Situarea obiectivului în cadrul localității;</i>	6
• <i>Concluziile studiilor de fundamentare</i>	6
• <i>Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior ..</i>	7
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD	11
• <i>Surse documentare:</i>	11
Situația existentă	12
3.1. Prezentarea zonei studiate	12
• <i>Acces</i>	12
• <i>Suprafața ocupată, limite și vecinătăți</i>	12
• <i>Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren liber, destinația clădirilor,</i>	13
• <i>Tipul de proprietate asupra terenurilor</i>	13
• <i>Extras studiu geotehnic 217/2015 întocmit de ing. Preda Paul. Condiții de fundare. Accidente de teren. Adâncimea apei subterane.</i>	13
• <i>Parametri seismici caracteristici zonei</i>	13
• <i>Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic</i>	14
• <i>Analiza fondului construit existent (înălțime, stare)</i>	14
• <i>Echipare existentă</i>	14
Reglementări	14
• <i>Obiectivele noi solicitate prin tema-program</i>	14
• <i>Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor</i>	14
• <i>Capacitatea, suprafața desfurată</i>	14
• <i>Distanța față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor ;</i>	14
• <i>Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente, menținute</i> .	15
• <i>Principii de intervenție asupra construcțiilor existente</i>	15
• <i>Modalități de organizare și rezolvare circulației carosabile și pietonale</i>	15
• <i>Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei</i>	15
• <i>Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta</i>	15
• <i>Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării</i>	15
• <i>Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului</i>	15
• <i>Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi</i>	15
• <i>Profiluri transversale caracteristice</i>	16
• <i>Lucrările necesare de sistematizare verticală</i>	16

• Regimul de construire (alinierea ctiilor, inaltimea constructiilor).....	16
• Procentul de ocupare propus :	16
• Coeficientul de utilizare a terenului propus :	16
• Asigurarea utilitatilor.....	16
• Bilat teritorial.....	17
Concluzii	17
• Consecintele realizarii obiectivelor propuse	17
• Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului.....	17
• Punctul de vedere al elaboratorului.....	17
Anexe	17

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:*

**Elaborare PUD pentru:
CONSTRUIRE SALA DE EVENIMENTE
Alba -Iulia, strada DN1, nr.4, jud. Alba**

- *Beneficiar:*

LAZAR GHEORGHE SI SC INTER TRANSILVANIA SRL
Alba-Iulia, str. Dr. Ion Ratiu, nr.1 – 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;

- *Data elaborari:*
05.2023

1.2. Obiectul P.U.D.

Obiectivul prezentei documentatii de urbanism studiaza posibilitatea realizarii celei de-a doua salii de evenimente pe parcela de teren inregistrata in CF 101691, cuplarea acesteia cu imobilul 101691-C3 – imobil destinat depozitarii si imobilul 101691-C7 - Sala de evenimente. Regimul de inaltime propus este P+1.

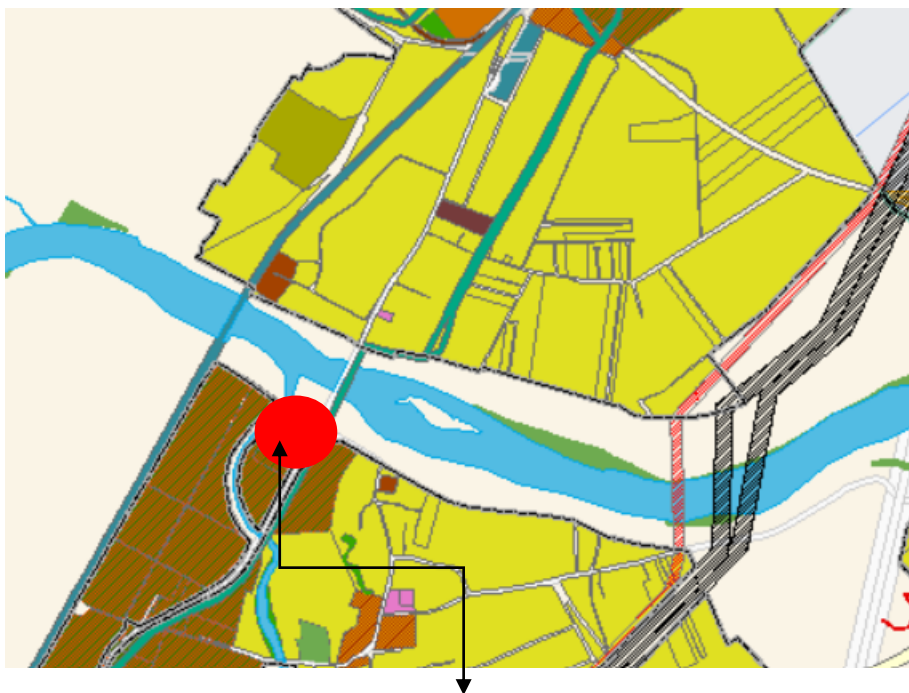
2. Incadrarea in zona

2.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Situarea obiectivului in cadrul localitatii;*

Suprafata de teren pe care se doreste construirea corpului de cladire nou se afla in partea de sud a orasului, la iesirea din municipiul Alba Iulia spre Sebes. Parcela de teren are acces din drumul national DN1 pe un drum de exploatare de nr. drum ce se afla in proprietatea Municipiului Alba Iulia.

Terenul are o suprafata de 5743 mp si este identificat prin CF 101691, folosinta: curti constructii. Pe acesta exista in prezent 5 corpuri de cladire cu diferite functiuni (corp C1 cabana dintre salcii, corp C3 – depozit, corp C7 – cort – spatiu de evenimente, corp C8 – foisor gradina, corp C9 – piscina);



Incadrarea in PUG - MA - Zona mixta situata in afara ariei protejate - MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri.

Suprafata de teren intra sub reglementarile PUG aprobat cu HCL 158/2014 in zona MA - Zona mixta situata in afara ariei protejate – cu subzona MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri.

- *Concluziile studiilor de fundamentare*

Nu este cazul

- *Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate /aprobate anterior*

Pentru elaborarea prezentei documentatii sunt folosite reglementarile PUG aprobat prin HCL 158/2014. Proprietatea intra sub reglementarile MA - Zona mixta cu subzone MA3 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+3 niveluri.

Reglementari PUG existente pentru subzona MA3

UTILIZARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri;

- UTILIZARI ADMISE 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 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă 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 de 15 m. 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 metri 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;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcanne laterale si de minim 18.0 metri 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

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retras de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcanne ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate;
- cladirile cu functiuni de interes general si locuintele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- 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 cu mai putin de 4.0 metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;

- 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;

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;

- 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 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;

- 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 5.0 metri;

- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;

- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;

- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;

- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare; - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri; - unde se poate parcajele vor fi re alizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate - in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;

- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

. IMPREJMUIRI

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- POT maxim = 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitant cu PUD

Nu este cazul.

• 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. 711 din 05.05.2023.**
- 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

3. Situatia existenta

3.1. Prezentarea zonei studiate

- *Acces*

Accesul in cadrul proprietatii se face pe latura de sud de o alee de circulatie (proprietate publica) – proprietate publica de pe DN 1.

- *Suprafata ocupata, limite si vecinatati*

Suprafata studiata prin aceasta documentatie : 5743 mp

Limite si vecinatati :

- La nord - CF 98450 – Lazar Gheorghe
- La vest – domeniu public
- La sud – domeniu public alee acces
- La est – domeniu public

Corp C1

- La nord – 23.37m fata de limita de proprietate - Lazar Gheorghe ;
- La est – 5.67m fata de limita de proprietate domeniu public ;
- La sud – 23.93m fata de limita de proprietate - domeniul public;
- La vest – 40.14m fata de limita de proprietate domeniu public.

Corp C3

- La nord – 26.96m fata de limita de proprietate - Lazar Gheorghe ;
- La est – 14.35m fata de limita de proprietate domeniu public ;
- La sud – 0m fata de limita de proprietate - domeniul public;
- La vest – 29.57m fata de limita de proprietate domeniu public.

Corp C7

- La nord – 40.78m fata de limita de proprietate - Lazar Gheorghe ;
- La est – 50.45m fata de limita de proprietate domeniu public ;
- La sud – 39.16m fata de limita de proprietate - domeniul public;
- La vest – 10.49m fata de limita de proprietate domeniu public.

Corp C9

- La nord – 4.25m fata de limita de proprietate - Lazar Gheorghe ;
- La est – 28.31m fata de limita de proprietate domeniu public ;
- La sud – 44.38 m fata de limita de proprietate - domeniul public;
- La vest – 10.55 m fata de limita de proprietate domeniu public.

• *Suprafete de teren construite si suprafete de teren liber, destinatia cladirilor,*
In prezent, pe parcela in suprafata de 5743mp exista, 4 corpuri de cladire si o piscina:

- **Corp C1** - constructie industrial/edilitara- cabana dintre salcii cu terasa ;
S.construita = 434 mp, S.construita desfasurata – 977mp - cu acte;
regim de inaltime P+2 ;
- **Corp C3** - constructii anexa - depozit ; S.construita = 663 mp,
S.construita desfasurata = 717mp - cu acte; regim de inaltime Sp+P ;
- **Corp C7** constructie industrial/edilitara - cort – spatiu de evenimente ;
S.construita 1124 mp, S.construita desfasurata = 1124mp - cu acte;
regim de inaltime P ;
- **Corp C8** constructie industrial/edilitara- foisor fradina ; S.construita = 24 mp
S.construita desfasurata = 24 mp - cu acte; regim de inaltime P ;
- **Corp C9** constructii anexa - piscina ; S.constr. 162 mp

Cele 4 constructii au o suprafata construita cumulata totala de 2 245 mp.

Indici urbanistici existenti :

POT existent : 39.09%;

CUT existent 0,494 ;

- *Tipul de proprietate asupra terenurilor*

Suprafata de teren face parte din intravilanul localitatii Alba Iulia si este inregistrata in CF 101691, ce se afla in proprietatea privata a dlui LAZAR GHEORGHE si societatii SC INTER TRANSILVANIA SRL.

Accesul pe parcela se face dintr-o alee – proprietate publica – domeniul public al municipiului Alba Iulia.

- *Extras studiu geotehnic 217/2015 intocmit de ing. Preda Paul. Conditii de fundare. Accidente de teren. Adancimea apei subterane.*

In zona amplasamentului, apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, antonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie grosiera la contactul cu roca de baza, cuasi-impermeabila la adancimi, variabile de la sub 1.50-2.00m la peste 5.00-6.00m.

Adancimea de inghet : Adancimea de inghet in zona amplasamentului este de cca. 0.80 – 0.90m de la nivelul TS/Tn actual.

Stratul de fundare - stratul superficial constituit local din nisipuri- argiloase cu elemente disperse de pietris, cafenii-galbui plastic vartoase.

Adancimea de fundare – din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare de cca. 0.9-1.00m de la Ts/Tn actual.

Capacitatea portanta – se precizeaza valoarea presiunii convectionale de baza P_{conv} -290kPa.

- *Parametri seismici caracteristici zonei.*

Conform indicativ P100/2013 amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin

valoarea $ag = 0.10g$ (valoare de varf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani). Din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns perioadei de colt, pentru amplasamentul dat este caracteristică valoarea $T_c = 0.7$ sec.

- *Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic*

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, țesutul urban este alcătuit dintr-un parcelar nestructurat, aflat într-o zonă mixtă, ocupat de unități de depozitare și servicii mixte, cu un fond construit redus. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural – ambientală.

- *Analiza fondului construit existent (înălțime, stare)*

Zona în care se află amplasamentul, este o zonă limitrofă orașului, cu un fond construit destul redus, reprezentat de câteva construcții existente pe parcela studiată cât și pe parcelele din imediată vecinătate. Din punct de vedere al regimului de înălțime, predominante sunt clădirile pe un singur nivel, parter, cu înălțime mai mare, pe parcela studiată existând și o clădire cu regim de înălțime P+2 propusă pentru demolare.

- *Echipare existentă*

Imobilele studiate sunt bransate la rețeaua de apă, gaz, canalizare și energie electrică.

4. Reglementari

- *Obiectivele noi solicitate prin tema-program*

Se dorește construirea unei noi săli de evenimente ce se va alipi corpului de clădire C3.

- *Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Funcțiune : sală de evenimente ;

Amplasarea clădirii propuse : Construcția se amplasează în interiorul parcelei, în partea de sud-est a parcelei, alipit de corpul de ctie C3 și în continuarea corpului de clădire C7.

- *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Capacitate : ~ 500 persoane

- *Distanța față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor ;*

Fata de corp C3- Se alipește de corpul C3 pe latura de nord a corpului C3;

Fata de corp C7- Se unește cu corpul C7 pe latura de sud a corpului C7;

Fata de corp C8 – la 13.455m fata de corpul C8

Fata de corp C9 – la 7.265m fata de corpul C9

Acces auto- se va realiza din DN 1 si o alee de circulatie pietonala,

Accesul principal in cladirea propusa se va face pe latura de nord. Accesele secundare se vor realiza pe laturile de est si sud.

- *Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente, mentinute*

Zona in care se afla amplasamentul, este o zona limitrofa orasului, cu un fond construit redus, reprezentat de cateva constructii existente cu functiuni de servicii , fara valoare arhitecturala. Parcela studiata este delimitata de terenuri libere de constructii. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifica functiunii cat si incadrarea in specificul zonei, si armonizarea cu constructiile existente pe parcela.

- *Principii de interventie asupra constructiilor existente*

Corpul de cladire nou propus se va alipi de corpul C3 pe latura de sud si se intersecteaza in coltul de sud - est al corpului de cladire C7.

- *Modalitati de organizare si rezolvare circulatiei carosabile si pietonale*

Accesul pe parcela se face dintr-o alee - domeniul public. Accesul pietonal principal se realizeaza pe latura de sud, iar accesele secundare se realizeaza pe latura de est si vest a cladirii propuse.

- *Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei*

Terenul pe care se propune construirea corpului de cladire este plat. Nu se impun restrictii si nu exista conditionari din punct de vedere al reliefului din zona, solutia propusa integrandu-se in cadrul natural.

- *Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta*

Terenul nu se afla in zona protejata si nu exista conditionari impuse de mediu.

- *Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii*

Nu este cazul.

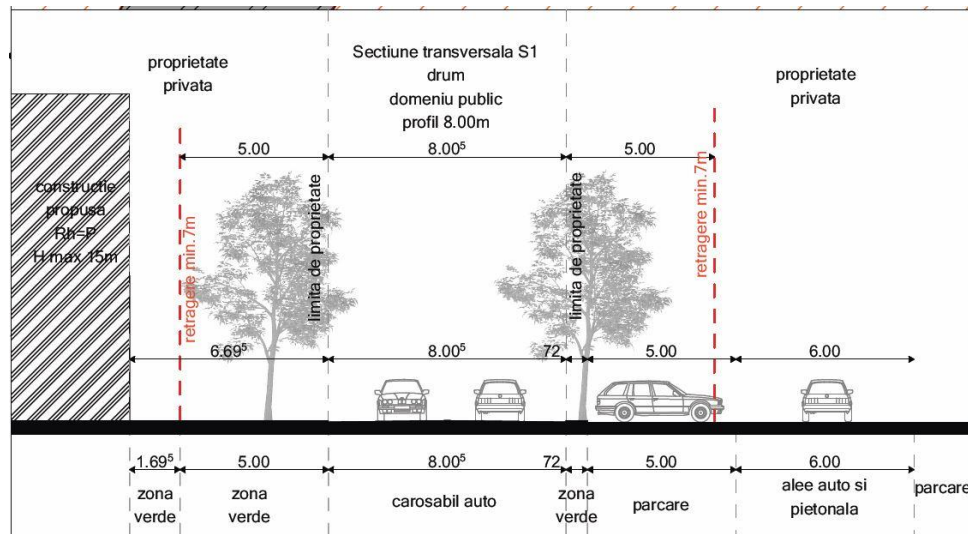
- *Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului*

Nu este cazul.

- *Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi*

In cadrul parcelei de teren, s-au executat lucrari de sistematizare verticala si amenajare a spatiilor exterioare. In partea de sud-est a parcelei se vor executa lucrari de sistematizare verticala si amenajari exterioare conform planului U.03 – Reglementari urbanistice – mobile.

- *Profiluri transversale caracteristice*



- *Lucrari necesare de sistematizare verticala*

Avand in vedere ca pe parcela de teren sunt executate déjà lucrari de sistematizare verticala si sa-au executat lucrari de amenajari exterioare, se propune ca si pe zona afectata de lucrarile de construire a noului corp de cladire, sa se pastreze aceeasi lucrari de sistematizare verticala si acelasi stil arhitectural pentru spatiul verde nou amenajat.

- *Regimul de construire (alinierea ctiilor, inaltimea constructiilor)*

Regimul de inaltime a constructiilor propuse : P+1^E

Inaltimea maxima a constructiilor : 15m

- *Procentul de ocupare propus :*

60%

- *Coeficientul de utilizare a terenului propus :*

1.2

- *Asigurarea utilitatilor*

Apa potabila : amplasamentul studiat este racordat la rețeaua magistrală a apei Fir I.

Canalizare : amplasamentul studiat este racordat la stația de epurare proprie.

Energie electrica : amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de curent electric din zona.

Gaze naturale (incalzire) : corpul de cladire propus se va racorda la rețeaua de gaz existenta in zona, iar corpul C3 sa vor incalzi cu ajutorul unor ventiloconvectoare.

Colectare deseuri menajere: O atentie sporita se va acorda evacuării deșeurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire si utilizare. Proprietarii locuintelor create si administratorii spatiului comercial vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuării regulate a deșeurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat. Depozitarea deșeurilor pana la preluarea acestora de firme specializate, se face in loc special amenajat,

marcat pe planșa A2. Reglementări urbanistice.

- *Bilanț teritorial*

BILANT TERITORIAL		
	Suprafata(mp)	Procent(%)
Suprafata construita	3083	53.70
Parcaje	88	1.53
Circulatii pietonale si auto de incinta	1051	18.30
Amenajari exterioare(piscina)	162	2.82
Zone verzi	1359	23.65
	5743	100

5. Concluzii

- *Consecințele realizării obiectivelor propuse*

Investiția propusă tratează posibilitatea realizării unui nou corp de clădire pe latura de sud – este amplasamentul, ce are ca destinație sală de evenimente și spațiu de depozitare materiale și bunuri necesare unei bune desfășurări a evenimentelor.

- *Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului*

După aprobarea PUD, se va trece la realizarea documentației tehnice de demolare a construcției (parțial corp C3 și demolarea totală a corpului C1 – corpuri ce se află în partea de sud-est a parcelei) și construirea unui nou corp de clădire alipit de C3.

- *Punctul de vedere al elaboratorului*

Nu este cazul.

6. Anexe

Nu este cazul.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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