



BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

2500 ALBA IULIA ,FERDINAND I ,nr 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1996
TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777
E-mail : strajan@crystalsoft.ro

**PROIECT REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRUL CIVIC ALBA IULIA**

BENEFICIAR	MUNICIPIUL ALBA IULIA
NUMAR PROIECT	365/2010
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
PROIECTANT	BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh. Ioan STRAJAN
 arh. Mioara CIOROBATCA
 arh. Felicia TOTOIAN
 arh. Marius Rosu
Structura: ing. Valentin PASCA
 ing. Dan Botiza
 ing. Mihaela Crisan
Instalatii: ing. Silviu STRAJAN
 ing. Ana SOLYOM
 ing. Dana ACHIM

. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- A. Foaie de titlu
- B. Borderou piese scrise și desenate
- C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse de documentare
 - 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea ,circulatia terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 4. Concluzii, măsuri în continuare ,etapizare
- D. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.
- E. Piese desenate
 - 1. Plan de incadrare în zona , sc.1: 2500 A0
 - 2. Plan situația existentă, sc. 1:500 A1
 - 3. Plan reglementări urbanistice. Zonificare, sc. 1:500 A2
 - 4. Reglementări. Echipare edilitară, sc. 1:500 A3
 - 5. Regimul juridic, sc. 1:500 A4
 - 6. Desfasurari ale fronturilor stradale , sc. 1:500 A5

Se anexeaza :

- 1. Certificat de urbanism
- 2. Avize

Întocmit,
Arh. Felicia Totoian

BIIROUL DE PROIECTARE STRAJAN
 2500 ALBA IULIA ,FERDINAND I ,nr 68
 REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
 TELEFON / FAX 058 / 81.01.23; 810777
 E-mail : strajan@crystalsoft.ro

PR NR 365/ 2010
 REACTUALIZARE PUZ CENTRUL CIVIC ALBA IULIA
 MUNICIPIUL ALBA IULIA
 FAZA :PUZ

D. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

denumirea lucrării	Reactualizarea PUZ Centrul Civic Alba Iulia
beneficiar:	Primăria municipiului Alba Iulia
faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
proiectant general:	S.C. Biroul de Proiectare Strajan S.R.L. , Bd. Ferdinand I ,nr. 68 ,Alba Iulia
ridicări topografice:	Primaria Alba Iulia
nr. de ordine al documentației:	365/2010

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se solicită reactualizarea PUZ Zona Centrala Alba Iulia, ca o necesitate imediata ,pentru a stabili in conditiile actuale, demersurile care sa stea la baza finalizarii si intregirii ansamblului urban.

Studiul are ca scop stabilirea reglementarilor pe baza carora se pot face demersurile administrative, juridice si investitionale, care sa restabileasca functional si calitativ zona centrului civic al municipiului Alba Iulia.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia : modul de ocupare a terenurilor, circulația auto si pietonala, parcaje, zonele verzi, dotarile tehnico – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor, etc.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate .

Suprafata zonei studiate: S=35,0 ha

Se vor studia trei zone ce necesita reglementari detaliate de interventie:

ZONA 1 -P-ta CONSILIUL EUROPEI intre str.Ardealului si str.Decebal

S=60200mp

ZONA 2 -P-ta I.C.BRATIANU intre str.Ardealului si str.Mihai Viteazu

S=5000mp
 ZONA 3 -Str. TUDOR VLADIMIRESCU intre Calea Motilor si str. Henri Coanda
 S=9597mp
 SUPRAFATA TOTALA S=7,4 ha

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul nr. 176N/ 16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- a) Plan urbanistic general (P.U.G.)
- b) Plan urbanistic zonal Centru Civic pr. nr. 365/ 1998
- c) Plan urbanistic de detaliu str. Tudor Vladimirescu ,pr. nr.848/2005 ,beneficiar SC. Timbau.
- d) Date privind situația terenurilor , culese în cadrul a prezentului P.U.Z.
- e) Ridicări topografice, executate în cadrul prezentului P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Pana in secolul al XIX -lea Orasul de Jos ,format la baza fortificatiei nu a avut un centru constituit. Zona de protectie a fortificatiei nu a ingaduit ridicarea unor constructii mai aproape de 300 de metri de aceasta. Din anul 1853 s-a pastrat planul pietelor orasului Alba Iulia ,unde constatam existenta unui centru al orasului constituit nimai pe trei laturi.Parte de vest orientata spre fortificatie nu avea nici un edificiu.

Din anul 1880 s-a aprobat ridicarea de constructii si pe latura de vest a pietei centrale,precum si a arterei principale, ceea ce a dus la apropierea constructiilor de fortificatie.

Din 1907 fortificatia din Alba Iulia a fost scoasa dintre obiectivele de interes militar ale Imperiului Austro-Ungar si s-a permis ridicarea de constructii in glaxis.

Pe parcursul secolului XX s-au realizat mai multe constructii publice si particulare care s-au subordonat tesutului urban existent.

Sistematizarea inceputa in 1970 a avut ca baza demolarea frontului de vest al pietei centrale. A aparut astfel o constructie cu regim de inaltime P+10 (BLOC 280), locuinte colective si spatii comerciale la parter care a completat profilul functional al zonei ,dar a schimbat agresiv regimul de inaltime .Acest regim mare de inaltime a dictat dezvoltarea viitoare a ansamblului zonei centrale a orasului.

Zona aleasa pentru amplasarea viitorului „centru civic” al orasului este locul fostului „Lipscani” o strada comerciala care se deschidea inspre Cetate printr-o piateta. Aici era gara mica a Mocanitei , trenul pe linie ferata ingusta ce urca spre Zlatna. Aceasta zona este adiacenta pietei

centrale a orasului formata in secolul al XIX -lea. Crearea unei pietei in aceasta zona permite o deschidere spre Cetate a arterei principale ce strabate orasul.

In anul 1985 a fost elaborata pentru aceasta zona documentatia pr. nr.3024 D.S. Zona Centrala Alba lulia din care s-a realizat partial , inainte si dupa anul 1989 ,latura nordica a pietei.

Astfel a rezultat o imagine de dezordine si destructurare cu cladiri aflate in stadii diferite de constructie sau de demolare si spatii libere rezultate in urma demolarilor.

În urma aplicării Legii nr. 18/1991, pe o parte din acest teren liber au fost puși în posesie foștii proprietari privați.

Din punct de vedere functional exista o lipsa de spatii pentru locuinte, birouri,servicii, spatii publice de contacte social-culturale la un standard ridicat si spatii pentru parcaje.

In urma interventiilor urbanistice din ultimele decenii au aparut diferente de regim de inaltime intre constructiile vechi si cele noi. In zonele unde inca nu s-a intervenit exista fronturi discontinue cu imobile eterogene ca stil, cu regim variat de inaltime si unele constructii fara valoare arhitecturala.

2.2. Încadrare în localitate

Conform P.U.G. Alba lulia zona pe care o va analiza prezentul PUZ este situata în trupul TCC -ZONA CENTRALA- nucleu compact cuprinzand institutii si echipamente publice de interes municipal si judetean.

Din punct de vedere al relațiilor cu restul localității, teritoriul este situat pe traseul drumului național DN 1, care traversează întreg municipiul Alba lulia, făcând legătura între zonele de locuit, precum și între acestea și zona industrială. De asemenea, teritoriul se învecinează la limita vestică cu fortificatiile Cetatii, cu care are legaturi pietonale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În această zonă nu sunt restricții din punct de vedere geotehnic, privind regimul de înălțime al clădirilor.

Existenta in planul imediat apropiat a ansamblului fortificatiei Vauban cat si a rezervatiei arhitectural istorice a Cetatii conditioneaza interventiile in subzona aflata in direct contact cu zona de protectie.

Terenul din Zona 1 de studiu prezintă o denivelare de aproximativ 2,5m între str.Decebal si str. Ardealului.

Terenul din zonele 2 si 3 nu prezinta denivelari.

2.4. Circulația

Zonele de studiu sunt mărginite pe o latura de str. Ardealului si in continuare str. T.Vladimirescu stradă de categoria a II-a de 12- 14,00 m lățime, cu patru fire de circulație, asfaltată, cu trotuare si locuri de parcare adiacente, care corespunde drumului național DN 1.

Toate zonele de studiu au acces la strazi si circulatii pietonale existente.

2.5. Ocuparea , circulatia terenurilor

Terenul, situat în intravilan, este prevăzut în P.U.G. cu funcțiunile de locuințe , dotări complementare , alte funcțiuni publice si spații verzi .

În prezent terenul este liber de construcții, în zona pieței Consiliul Europei, adiacent strazii Ardealului și pe parcelele folosite ca parcaje lângă Prefectura. De asemenea pe strada Tudor Vladimirescu pe latura estică, lângă sediul CEC există teren liber de construcții în proprietate particulară.

Pentru rezolvarea temei de proiectare, se propune exproprierea în interes public și despăgubire pentru terenurile proprietate a persoanelor private sau juridice care sunt afectate de soluția propusă în ZONA 1..

Pentru imobilele de pe str. N. Titulescu de la numerele 20 și 18 se propune despăgubirea doar pe jumătate din suprafața lotului. Cealaltă parte a lotului ~650 mp, rămânând proprietarului. Pe aceste loturi se vor putea construi două imobile cuplate cu funcțiune de locuință, birouri sau servicii.

2.6. Echiparea edilitară

În zonele studiate există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere. Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor existente.

2.7. Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.,

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

2.8. Opțiuni ale populației

Se va face informarea populației prin publicarea în presa a intenției de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul va fi afișat timp de 10 zile lucrătoare.

Odată cu intrarea în posesie conform Legii nr. 18/1991, a apărut o puternică presiune asupra terenurilor situate în zona centrală, prin solicitări de eliberare a unor autorizații de construcții în zonă. Există în continuare solicitări pentru diferite obiective: birouri, servicii și locuințe colective.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile PUZ să asigure o cât mai adecvată eșalonare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Alba Iulia, zona pe care o va analiza prezentul PUZ este situată în trupul TCC -ZONA CENTRALA- nucleu compact cuprinzând instituții și echipamente publice de interes municipal și județean.

Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului :dotari publice si de interes general ,comert ,servicii profesionale ,sociale ,activitati artizanale nepoluante, cladiri financiar-bancare, locuinte colective .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune a se valorifica denivelarea de 2,5m existenta intre strada Ardealului si strada Decebal prin construirea unei dale urbane, avand in subsol un parcaj subteran de aproximativ 150 de locuri .

Deasupra , cota pietei Consiliul Europei va fi la cota de intrare in blocurile 32C ,32D ,31A (propus),31B si 31C.

Zidurile si dealul Cetatii vor fi un capat de perspectiva pentru spatiul nou creat.

3.4. Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației care afectează teritoriul studiat în cadrul P.U.Z. au în vedere mai multe finalități:

a) Pentru ZONA 1

In aceasta zona problema principala care trebuie rezolvata o reprezinta parcajele, care sunt in numar insuficient.

De aceea se propune sub piata Consiliul Europei un parcaj subteran ,pentru dotarile publice si pentru locuintele colective ,de aproximativ 150 de locuri~4100 mp suprafata construita . Accesul la parcajul subteran propus se va face din strada Ardealului si strada Decebal , cele doua circulatii majore ale zonei. Deasemenea va mai fi un acces din strada Bucovinei.

Strada Nicolae Titulescu va asigura accesul la locuintele si spatiile comerciale propuse cu front la strada Ardealului.

Se propun parcaje supraterane:

- 30 de locuri pentru dotarile publice cu acces din str. Ardealului,
- 33 de locuri pentru locuintele colective cu acces din str. N. Titulescu ,
- 21 de locuri pentru locuintele colective cu acces din str. Bucovinei.

In total 84 de locuri de parcare supraterane si 150 de locuri de parcare subterane.

Circulatia pietonala se va face dealungul strazii Ardealului si intre str. Ardealului si str. Decebal prin amenajarea a doua pietete pietonale.

Prima piata va fi la nivelul strazii Ardealului avand amenajate gradene in continuarea celor existente pe latura nordica. Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrire.

A doua piata pietonala va fi peste parcare subterana si va fi marginita la nord de blocurile de locuinte existente , iar la sud de constructia propusa cu functiune culturala. Zonele verzi, oglinzile de apa , locurile de odihna vor marca traseele pietonale prin piata.

Accesul in aceasta piata se va face dinspre str. Ardealului (diferenta de nivel ~ 3,0 m) pe scari , pe o rampa pietonala existenta si pe o rampa pietonala propusa, ce poate fi folosita si ca rampa auto in caz de nevoie (masina pompieri,masina de intretinere zone verzi, salvare). Accesul in piata din str. Decebal (diferenta de nivel ~ 1,8 m) se va face pe scari, rampe pietonale si auto propuse. Accesul dinspre strazile N. Titulescu si Bucovinei se va face pe scari si rampe pietonale.

Tot spatiul nou creat este pietonal, circulatiile auto fiind rezolvate perimetral.

b) Pentru ZONA 2

In aceasta zona sunt doua terenuri libere rezultate in urma demolarilor din anii optzeci. Aceste terenuri sunt folosite ca si parcare.

Pentru a se completa fronturile destructurate se propune ca pe aceste terenuri sa se amplasaseze doua constructii.

Pe terenul ramas liber la intersectia strazii Traian cu strada Ardealului se vor amenaja 10 locuri pentru parcare. Tot aici latimea strazii Ardealului se va marii luandu-se din trotuarul din partea vestica a strazii. Astfel se pot amenaja parcaje in lungul strazii pe latura cu Prefectura.

Pentru cele doua constructii propuse parcajele se vor rezolva separat in incinta proprie.

In total vor rezulta:

-35 de locuri de parcaje pentru dotarile publice

-9 locuri de parcaje pentru locuintele colective.

Se va pastra circulatia pietonala existenta.

c) Pentru ZONA 3

In aceasta zona parcajele amenajate in lungul strazii Tudor Vladimirescu sunt insuficiente si blocheaza un sens de circulatie.

Se propune rezolvarea pe latura vestica a strazii a 49 de parcaje rezolvate la 45 de grade. Aceasta se va face prin mutarea trotuarului si a zonei verzi inspre frontul construit. Strada va avea o latime de 14m cu patru benzi. Se propune mutarea axului strazii ,pentru a se putea marii unghiul curbei din dreptul Bancii Comerciale. Astfel se vor putea amenaja parcaje in lungul strazii si pe latura estica a acesteia , in dreptul locuintelor proprietate particulara.

Pentru ansamblul de locuinte colective cu spatii comerciale la parter , propus pe terenul liber, se amenajeaza 15 parcaje la strada, 32 de parcaje in incinta si 60 de locuri in parcaj subteran.

Accesul la locuintele si spatiile comerciale propuse, se va face din strada Tudor Vladimirescu pe alei semicarosabile si trotuare.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1. Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări

Conform temei – program întocmit de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru amplasarea următoarelor funcțiuni:

PENTRU ZONA 1

a) -Locuinte colective in blocuri cu spatii comerciale la parter .

Se propune un tronson P+M+8 care sa inchida calcanul blocului 31B. Acesta va fi un capat de perspectiva al pietei de peste parcajul subteran.

Cu front la strada Ardealului se propune un ansamblu format din cinci tronsoane de locuinte colective, cu patru sau trei apartamente la scara. Acestea prin forma si pozitia lor vor deschide piata Consiliul Europei catre str. Ardealului.

Pentru a puncta inceputul zonei si a face legatura cu constructiile vecine ,existente sau propuse , s-a ales un regim de inaltime variat : de la P+4 la P+6.

Vor rezulta un numar de ~ 99 de apartamente cu una ,doua ,sau trei camere. Ansamblul se va putea executa etapizat , in functie de eliberarea terenului si de oferta investitorilor.

Tronsonul 31A va avea acces auto si pietonal din str. Bucovinei , unde vor fi amenajate 21 de parcaje.

Tronsoanele cu front la str. Ardealului vor avea acces auto si pietonal si din str. N. Titulescu , unde vor fi amenajate 33 de parcaje si o platforma gospodareasca. Spatiul de joaca pentru copii va fi folosit cel existent in santurile Cetatii.

Pentru intreg ansamblul se mai propun 30 de parcaje in lungul str. Ardealului si 150 de parcaje in parcajul subteran.

Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și va asigura o distanță **față de axul străzii de 12,30m** pentru construcția amplasata în frontul străzii Ardealului, cuplata cu magazinul Elvila.

Regimul de înălțime maxim admis la str. Ardealului este de P+6 nivele, cu înălțimea la cornișă de 23,00 m de la nivelul terenului. Regimul de inaltime este stabilit pe fiecare tronson si reprezentat in plansa Desfasurare front la str. Ardealului.

b)- Locuinte individuale propuse pe loturile care raman proprietarilor de pe str. N Titulescu la numerele 20 si 18. Acestea pot sa primeasca la parter functiuni comerciale , servicii , birouri.

c)- Dotari comerciale , servicii , birouri in functie de solicitari la parterul blocurilor cu front la str. Ardealului si la parterul tronsonului 31A. Se propune ca si constructia cuplata cu magazinul Elvila a carui curbura este preluata in volumetrie , sa aiba spatii comerciale la parter si etaj.

d)- Un obiectiv social-cultural cu o sala de 250-300 de locuri pentru teatru, cinema, concerte , conferinte care va fi amplasat pe terenul in proprietatea Primariei si a C.J. Alba. Aceasta constructie va inchide piata Consiliul Europei pe latura ei sudica si va fi capat de perspectiva la pietonalul ce face legatura dintre aceasta piata si zona comerciala a magazinului Unirea. Deasemenea ea va fi perceputa si dinspre str. Ardealului si str. Decebal.

Parcajul subteran de 150 de locuri va fi realizat sub aceasta constructie si sub piata.

PENTRU ZONA 2

a)Locuinte colective in doua tronsoane cu spatii comerciale la parter, amplasate pe terenul liber in proprietatea Primariei , rezultand cca 8 apartamente. Aceste constructii vor completa frontul existent ,destructurat.Aceste constructii pot avea si functiunea de spatii pentru birouri sau servicii. Ele vor avea asigurate parcajele in incinta proprie.

Regimul de inaltime va fi P+2 cu inaltimea la cornisa de+10,00m

.Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și va asigura o distanță față de axul străzii de 5,00 m pentru construcția amplasata cu front la strada Mihai Viteazu si de 5,35 m pentru constructia amplasata cu front la strada Traian.

b) Locuințele proprietate personală, unifamiliale existente in zona, se pot mansarda, sau mai pot primii un etaj: cele din frontul strazii Traian si constructiile de la intersectia strazii N.Titulescu cu str. Mihai Viteazu. Aceasta pentru a se echilibra vecinatatea cu constructiile P+2 ,P+3 existente.

Pe terenul aflat pe str. MihaiViteazu la numarul 7 se mai poate amplasa o constructie P+1+M ,sau P+2, daca doreste proprietarul terenului .Aceasta poate avea la parter si etaje functiunea de spatii comerciale ,birouri sau servicii.

c) Dotari comerciale – constructia existenta aflata pe str. Traian la nr.3 avand functiune comerciala si fiind la intersectie de strazi ,poate sa-si modifice regimul de inaltime la P+2+M.

Aceste propuneri se fac pentru intregirea fronturilor destructurate ale pietetei Eroilor, spatiu din care pleaca traseul pietonal major ascendent spre rezervatia de arhitectura a Cetatii.

PENTRU ZONA 3

a) Locuinte colective in doua tronsoane D+P+7-8 cu spatii comerciale la parter si doua tronsoane D+P+3, amplasate pe terenul liber in proprietate particulara (S.C. NIK BAU SRL ,S.C. MADINI INVESTITII SRL), rezultand cca 84 apartamente. Aceste constructii vor completa frontul existent ,destructurat .

Se propune retragerea frontului construit fata de aliniamentul actual , aliniindu-se cu cladirea sediului CEC . Regimul de inaltime este stabilit pe fiecare tronson si reprezentat in plansa Desfasurare front la str. Tudor Vladimirescu. Regimul de înălțime maxim admis la str. Tudor Vladimirescu este de D+P+7-8 nivele, cu înălțimea la cornișă de 28,00 m de la nivelul terenului.

b)- Dotari comerciale , servicii , birouri in functie de solicitari la parterul blocurilor cu front la str.Tudor Vladimirescu.

c)- Parcaj subteran de 2763 mp cu 60 de locuri sub tot ansamblul.

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

nr. crt .	Teren	ZONA 1 str. Ardealului UTR- TCC Z1		ZONA 2 str. I.C.Bratianu UTR- TCC Z2		ZONA 3 str.T.Vladimirescu UTR- TCC Z3		
		Existent mp	Propus mp	Existent mp	Propus mp	Existent mp	Propus mp	
1	Suprafata zonei studiate	60 200		5 000		9597		
2	Cladiri de locuit	7445	9421	830	1131	560	1720	
3	Spatii comerciale	Ac 521 Ad 2672	Ac 461 Ad 3293	Ac 174 Ad 174	Ac 414 Ad 1324	Ac 1128 Ad 1953	Ac 1890 Ad 3350	
4	Dotari adm.social- culturale	3624	5067	-	-	-	-	
5	Zone verzi	24790	15791	1636	1232	-	1356	
6	Spatii,circulatii pietonale	8998	13395	545	924	7909	3774	
7	Parcaje ,garaje	2632	1745 (84 loc)	1465	238 (44 loc)	-	638 (51 loc)	
8	Circulatii carosabile	12190	14320	350	822	-	1080	
9	Parcaj subteran	-	4100 (150 loc)	-	-	-	2763 (60 loc)	
10	Numar locuinte familiale	13	2	5	1	5	2	
11	Numar apartamente	177	99	0	8	-	84	
12	Aria locuibila	39480	49556	1150	2370	560	8401	
13	Numar locuitori	570	303	15	27	15	260	
14	Inaltimea cladirilor	min	P	P+1	P	P+1+M	P	
		max	P+M+12	P+M+8	P+M+3	P+2+M	P+2	D+P+7-8
15	POT %	min	19,25%	24,83%	20,10%	30,9%	18,00%	37,6%
		max		30,00%		50,00%		60,00%
16	CUT	min	0,82	1,05	0,26	0,73	0,26	1,22
		max		1,10		1,00		2,50

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica si gaze naturale a zonelor propuse se va face din reseaua existenta cu avizul institutiilor abilitate.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere. Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor propuse.

3.7. Protecția mediului

Nu sunt necesare lucrări de consolidare a terenului, nici lucrări de sistematizare verticală, având în vedere faptul că terenul este relativ plan și orizontal, fără riscuri de alunecare.

Se propune amplasarea unor zone verzi , plantatii de protectie si parcaje cu dale inierbate.

Protecția față de poluarea sonoră generată de traficul rutier de pe str. Ardealului se va face prin amplasarea retrasa a tronsoanelor de locuințe . Parterul la strada va fi ocupat cu dotări de interes public, comerț și servicii.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică necesar a fi realizate în etapa pentru care a fost elaborat P.U.Z. constituie două categorii principale :

a) Obiective de utilitate publică ce urmează a se realiza din fonduri de la bugetul central sau local. Acestea sunt :

Realizarea unei dotări publice importante . În scopul amplasării acesteia se propune rezervarea unei suprafețe de teren de cca. 1912 mp din Domeniul Public. Funcțiunea dotării respective va fi social – culturală .

b) Obiective de utilitate publică ce urmează a se realiza din fonduri private.

Realizarea de locuințe colective in zona de studiu 1 . Acestea vor fi realizate pe Domeniul Public aflat în proprietatea Consiliului Local, iar pentru următoarele etape se va ocupa o parte din terenul proprietate privată care a fost restituit, proprietarii urmând să fie despăgubiți sau vor participa la investitie.

In zona de studiu 2 si 3 această categorie cuprinde diferite dotări: locuinte colective, comerciale, servicii nepoluante, etc.

Terenul pe care se vor amplasa acestea este în întregime în proprietate particulară și se propune menținerea acestui tip de proprietate și în viitor.

c) Obiective private

Acestea sunt locuințele individuale, care se vor realiza pe terenuri proprietate privată.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE , ETAPIZARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Pentru realizarea propunerilor din ZONA 1, este necesară stabilirea etapelor necesare pentru finalizarea ansamblului urban.

SE PROPUN URMĂTOARELE ETAPE:

- 1) Construirea tronsonului 31A
- 2) Realizarea parcajului public subteran și a obiectivului social-cultural împreună cu piața publică aferentă
- 3) Realizarea construcțiilor cu front la str. Ardealului

În continuare, este necesară întocmirea următoarelor documentații:

- 1) Documentație trecere în Domeniul Public al terenurilor pentru parcajul subteran
- 2) Studiu de fezabilitate locuințe colective
- 3) P.U.D. și S.F. dotare publică -obiectiv social-cultural

OBSERVATIE !

Imobilele cu valoare arhitecturală reprezentând stilul neoromanesc și interbelic, existente în zonă, trebuie protejate de intervenții care le alterează imaginea.

Intocmit :

arh. Felicia Totoian