



## **PROIECT NR. 185/2017**

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ANSAMBLU URBAN “ CENTENAR 1”**

**INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Vasile Alecsandri, F.N., jud. ALBA**

**BENEFICIARI: S.C. ATOL IMO S.R.L.**

**PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2018

Exemplar nr. **3**



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

##### **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. Obtiuni 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. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### **4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

##### **5. ANEXE**

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **B. PIESE DESENATE**

- |                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                    | plansa 0  |
| 2. Situatie existent. Disfunctionalitati      | plansa 1  |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare      | plansa 2  |
| 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilara | plansa 2' |
| 5. Reglementari – echipare edilitara          | plansa 3  |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor            | plansa 4  |

INTOCMIT,  
arh. MIREA IULIAN



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE :** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ANSAMBLU URBAN “ CENTENAR 1”  
MUNICIPIUL Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri,  
F.N., JUDETUL ALBA
- **NR. PROIECT** 185/2018
- **BENEFICIAR :** S.C. ATOL IMO S.R.L..
- **ADRESA OBIECTIV :** str. VASILE ALECSANDRI, F.N., mun. ALBA IULIA, jud. ALBA
- **FAZA :** Plan Urbanistic Zonal
- **PROIECTANT GENERAL:** SC ARHIMAR PROIECT SRL
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN
- **DATA ELABORARII:** 2018

#### □ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enuntate în strategia generala propusa de P.U.G. al municipiului Alba Iulia si constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Modificarea functionalitatii unei zone din intravilanul municipiului ALBA IULIA, zona studiata in PUG aprobat cu HCL 158/2014 si reglementata ca **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate, in subzonazona **MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri:

**MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri;

**SP** – zona pentru spatii plantate, sport, agrement ;

**Cr** – zona pentru cai de comunicatie rutiera.



Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat între strada Vasile Alecsandri și Str. Alcalá de Henares, este proprietatea SC ATOL IMO SRL și se identifică prin :

- C.F. 97608; Nr. Cad. 97608, S = 18 608 mp,
- C.F. 97599; Nr. Cad. 97599, S = 10379 mp,
- S TOTAL = 28 987 mp**

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.**

Terenul este amplasat în perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia .

**Solicitări ale temei program**

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețeaua de străzi și echiparea tehnico - edilitară pentru zona aflată în studiu.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Terenul studiat și reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia și conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil - zona mixtă MA3.

**❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE****Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia elaborat de S.C."BIROU DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect.

**Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografică a terenului studiat.

**Date statistice**

- Suprafața zonei studiate prin P.U.Z. este de 28 987mp = 2.89 ha – și se identifică prin C.F. :
- C.F. 97608; Nr. Cad. 97608, S = 18 608 mp,
- C.F. 97599; Nr. Cad. 97599, S = 10379 mp,
- S TOTAL = 28 987 mp**

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa nr.1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în planșa nr.4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### □ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### **Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat se afla in partea de nord - vest a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de teren arabil , destinatia conf. PUG, are folosinta de teren constructibil - **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- UTR M - subzona MA3 - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+3  
Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
- POT max = 40%,
- CUT max = 2  
Pentru functiuni mixte
- POT max = 70%,
- CUT max = 2

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona studiata are deschidere la 2 strazi: str. Vasile Alecsandri si Str. Alcala de Henares si a fost studiata si gandita ca si subzona mixta cu iregim de inaltime max. P+3.

### □ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia si este parte integranta din UTR subzona mixta MA3.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :

- **N** cu proprietatea ARHIEPISCOPIEI ROMANO CATOLICA;
- **E** cu strada VASILE ALECSANDRI;
- **S** cu PROPRIETATI PRIVATE si Bazinul Olimpic;
- **V** cu Str. ALCALA DE HENARES.

#### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor de interes general, etc.**

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural ).

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este cu panta de la vest la est, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

**Relieful**

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici : - zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp  
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de lunca (terasa inferioara) cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Ampoi.

Cu ocazia efectuării observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata cu panta lina/accesntuala in limita est, pe directia vest – est, fara denivelari importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi care curge la nord de Micesti-Alba Iulia drenand toate apele din regiune dupa care se varsa in raul Mures.

**Hidrografia si hidrogeologia zonei**

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi care se varsa în râul Mures. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de cca. -4.50 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

**Seismicitatea**

Zona seismica F ag=0.10g, Tc=0.7 sec.

**Adancimea de inghet**

Adancimea de inghet este de 0.80 -;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

**Riscuri naturale**

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

**❑ 2.4. CIRCULATIA**

**Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Strada Vasile Alecsandri si strada Alcalá de Henares care fac legatura cu Bulevardul Republicii.

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

In zona predominant este transportul rutier.

**❑ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil.*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *terenuri pentru constructii si arabil.*



- Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din **UTR – subzona MA3** subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

#### **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G., zona este subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

- Conform P.U.G pentru zona studiata:
  - Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
    - POT max = 40%,
    - CUT max = 2
  - Pentru functiuni mixte
    - POT max = 70%,
    - CUT max = 2

#### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

În zona studiata, conform PUZ actual, au fost prevazute spatii destinate dezvoltarii serviciilor la parterul blocurilor.

#### **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

#### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu prezinta riscuri naturale.

#### **Principalele disfunctionalitati**

- Teren viran – spatiu verde
- Strada de acces Alcala de Henares este reglementata urbanistic/nu este reglementata juridic, nu este modernizata (drum de pamant).
- Strada de acces Vasile Alecsandrii este modernizata dar are un profil redus care nu permite deocamdata cresterea indicatorilor de trafic
- Nu este proiectata/realizata lo trama stradala majora si secundata care sa permita accesul la parcela de teren/la viitoarele loturi
- Nu este realizata infrastructura utilitate aferenta unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii

#### **❑ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

##### **2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

##### **2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune.

##### **2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**



În vecinătatea zonei studiate există rețea de alimentare cu gaze naturale în regim de presiune redusă.

#### ❑ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuințe colective cu regim de înălțime P+7+R.

#### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

- nu este cazul

#### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zona**

- nu este cazul

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Terenul studiat în actualul PUZ este inclus în listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria A – așezare civică (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec II – IV p. Chr epoca română cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02 iar cod RAN 1026.01.02.

#### ❑ **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

#### **Puncte de vedere ale populației**

În evaluare.

#### **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

În perioada ultimilor ani s-a evidențiat tendința de dezvoltare a zonei atât prin dotările majore comerciale existente și în curs de extindere, situate la arterele principale Calea Motilor și bulevardul republicii, cât și prin dotările de servicii direct învecinate: Bazin Olimpic, spații cazare, restaurant strand (în curs de execuție) etc.

Zona este caracterizată prin existența următoarelor funcțiuni :

Locuințe colective, servicii învățământ, comerț, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement și locuințe individuale.

Suprafața mare studiată (aprox 3 ha) creează premisele realizării unui mini cartier situat în vecinătatea circulațiilor majore bulevardul Revoluției și calea Motilor și a unor importante centre comerciale, dar care poate, prin caracterul de zonă mixtă, să asigure pe lângă funcțiunea de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare necesare atât investiției propriu-zise dar și vecinătăților acesteia.

Se evidențiază necesitatea studierii cu atenție a vecinătăților, amplasamentul analizat situându-se conform P.U.G aprobat într-o zonă predominant mixtă.





### **Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ**

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone mixte de locuinte colective regim de inaltime D+7+R, avand servicii si spatii comerciale la parter.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizată, ce se dezvoltă pe malul drept a râului Ampoi și zona de versanți.

#### ***Stratificatia terenului***

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- La suprafața un strat superficial de sol vegetal cafeniu nisipos cu elemente de pietris cu o grosime de 0.50 - :- 0.60 m ;
- Urmează un pachet de strate aluvionare de granulometrie fină, construit din nisip argilos cafeniu consistent cu pietris sub formă de lentile având o grosime de 0.50 - :- 0.60 m, ce face trecerea de la formațiuni aluvionare detritice grosiere constituite din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip în liant argilos prafos.

#### ***Nivelul apei subterane***

Apa subterană sub formă de panză freatică cu nivel liber a fost interceptată în fântânile din zonă la o adâncime variabilă de - 4.50 - :- -6.80 m de la nivelul terenului natural. Nivelul panzei freatice este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local cât și cu nivelul hidrostatic al râului Sebes.

#### ***Seismicitatea***

Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu  $a_g = 0.10g$  și  $T_c = 0.7s$ .

#### ***Adâncimea de îngheț***

Se apreciază conform STAS – 6054/77 ca adâncimea de îngheț este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

#### ***Conditii de fundare :***

- **Strat de fundare** : pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip ;
- **Adâncimea minimă de fundare** :  $D_f \text{ min} = - 0.90 - :- -1.00 \text{ m}$  de la cota terenului natural actual, impusă și de cota de apariție a stratului recomandat pentru fundare și respectarea adâncimii minime de îngheț ;
- **Presiunea convențională** :  $P_{conv} \text{ (de baza)} = 450 \text{ kPa}$  conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea fundației de  $B = 1.00 \text{ m}$  și adâncimea de fundare  $D_f = 2.00 \text{ m}$  de la nivelul terenului sistematizat.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiată prin prezentul P.U.Z are următorul regim tehnic:

- UTR M - subzona MA3 - Subzona mixtă cu regim de înălțime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate



- Regimul max. de inaltime: P+3  
**Pentru locuinte colective, semicolective si individuale**

- POT max = 40%,
- CUT max = 2

**Pentru functiuni mixte**

- POT max = 70%,
- CUT max = 2

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba **UTR propus MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri.

**Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

Lucrarile majore prevazute in zona sunt locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

**❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta de la vest la est. Construirea de locuinte colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si un mini parc cu spatii verzi, alei promenada, loc de joaca pentru copii etc.

**❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI****Organizarea circulatiei rutiere**

Accesul în zona studiata se face din strada Vasile Alecsandri propusa pentru dezvoltare la 11.00 m si din Strada Alcalá de Henares propusa spre dezvoltare la 10.00 m conform profilelor prezentate în planşa nr.2 Reglementari Urbanistice.

Deasemenea se propune realizarea unui drum de legatura între cele doua strazi care va avea un profil de 22.00m

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea şi semnalizarea corespunzatoare;
- întreţinerea periodica a caii de rulare, a şanturilor şi a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâşii de protectie.

**Organizarea circulatiei feroviare**

- nu este cazul

**Organizarea circulatiei navale**

- nu este cazul

**Organizarea circulatiei pietonale**



Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazilor sip e aleile propuse in incinta conf. Planei Nr. 02' –Plansa Mobilare.

### □ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea propusa pentru zona studiata prin prezentul P.U.Z. este UTR M – zona mixta, subzona **MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inalțimi maxime de P+7+R niveluri

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc trei tipuri de funcțiuni:

- zona pentru locuinte colective mijlocii cu dotari la parter amplasat in partea de est a terenului ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agreement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective mijlocii cu dotari, in regimul de inalțime D+P+7+R;
- **domeniul public**, reprezentat de strazile existente propuse pentru dezvoltare.

**Aliniamentul** reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public reprezentat prin limita strazi existente sau strada propusa ca si circulatie majora a zonei .

Fata de **aliniament** cladirile vor fi amplasata retrase conform plansei 02. Reglementari urbanistice.

**Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem**

**POT maxim = 25% cladiri**

**POT maxim = 35% cladiri si parcare subterana**

**CUT maxim = 2.2**

**H maxim = (S) + P + 7E + R**

**UTR propus M zona mixta cu subzona MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inalțimi maxime de P+7+R niveluri

**BILANT TERITORIAL**

| ZONE FUNCTIONALE                                                                                                                          | EXISTENT  |     | PROPOS    |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|-----------|-------|
|                                                                                                                                           | mp        | %   | mp        | %     |
| SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:                                                                                                    | 28 987.00 | 100 | 28 987.00 | 100   |
| UTR M - MA3 SUBZONA MIXTA CU REGIM INALTIME P+3                                                                                           | 28 987.00 | 100 | -         | -     |
| UTR M - subzona mixta MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+7+R niveluri  | -         | -   | 28 987.00 | 100   |
| 1. M1 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA P din care: -                                                            | -         | -   | 26 925.00 | 92.89 |
| SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE SI DOTARI ALE ACESTORA                                                                            | -         | -   | 7630.50   | 26.32 |
| ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA1 CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTAAMENAJARILOR (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc) - | -         | -   | 19 294.50 | 66.56 |
| 2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:                                                                                      | -         | -   | 2062.00   | 7.11  |
| SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR                                                                                                             | -         | -   | 286.00    | 0.10  |
| SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR                                                                                                              | -         | -   | 1776.00   | 7.01  |

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE****3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere****Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, de la distribuitorul situat la baza dealului pe care sunt amplasate rezervoarele de înmagazinare a apei, printr-o conducta de aductiune, care va alimenta retelele de serviciu, amplasate pe strazi.

Conductele de apa se vor executa din polietilena de înalta densitate. Pe conductele de apa se vor prevedea hidranti exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin branșamente individuale, prevazute cu camine de apometru pentru masurarea consumului de apa.

Conductele de apa se vor monta îngropat, conform tehnologiei pentru acest tip de conducte. Fata de retelele de canalizare se va pastra o distanta de minim 3,0ml.

**Canalizarea apelor uzate menajere**

Toate strazile din zona studiata vor fi echipate cu retele de canalizare menajera ce se vor executa din tuburi de PVC Dn 250. Caminele de vizitare, se propun a se executa din polietilena, pentru a asigura o etanseitate sporita. Retele de canalizare se vor racorda la colectorul menajer existent Dn 400, amplasat pe strada Vasile Alecsandri. Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0ml. Retelele de canalizare se vor monta în axul strazilor, cu pastrarea distantelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de retele.

**3.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona.

**3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua de joasa presiune existent in zona.

**3.6.4. Salubritate**

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).



- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

### ❑ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformei ecologice in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina ( zona in care ploaia se scurge in pamant).

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi de-alungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice – sit

Arheologic de categoria A – asezare civica (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec II –IV p. Chr epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02 iar cod RAN 1026.01.02.

#### **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi de protective a cladirilor cu functiuni mixte.

#### **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**



Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

**Intocmit:**

**ARH. MIREA IULIAN**



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ANSAMBLU URBAN “ CENTENAR 1”**

**INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Vasile Alecsandri, F.N., jud. ALBA**

## **I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

### **I. Dispozitii generale**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

11. Unitati si subunitati functionale

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR M = zona mixta, MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.
- Unitatea teritoriala de referinta propusa **UTR M** subzona mixta **MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+7+R niveluri

## **I . DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita **ELABORARE PLAN**



**URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ANSAMBLU URBAN “ CENTENAR 1”**

**INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Vasile Alecsandri, F.N., jud. ALBA**

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

**Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

**Articolul 3. Domeniul de aplicare**

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.





3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in nord vestul municipiul ALBA IULIA, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR MA3

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier (dotari) la parter, in regimul de inaltime D+P+7+R;
- **domeniul public**, reprezentat de strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si strada nou creata.

## **II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATA**

### **Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.**

4.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile învecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

### **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cât si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri în zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.



Pentru perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

#### 5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la înțepimuri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor situate pe artera principală de circulație;
- reparații și modificări la instalațiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare: tencuieli, placaje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive.

#### 5.5. Cerințe privind izolarea fonică

În cazul în care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de plinșeu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

#### 5.6. Apararea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

### **Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **6.1. Amplasarea față de aliniament.**

**Aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit astfel:

- limite ale străzilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua în calcul limita străzii dezvoltate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentații de urbanism).

- limita strada majoră de legătură est-vest propusă prin actuala documentație de urbanism

Față de această limită blocurile va fi amplasate retrase conform planșa 02. Reglementări urbanistice

Aceste retrageri sunt limitative în sensul că nu pot fi depășite către strada, putându-se însa depărta de ea spre limita opusă.

- amplasarea clădirilor între ele va asigura pentru fațadele vitrate o distanță minimă între clădiri egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri

- amplasarea clădirilor față de limita de proprietate spate (sud) va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii

#### 6.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime permis este de S+P+7+R.



Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

**Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

**Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( Ordinul nr. 536 / 1997 ), precum si prevederile Codului Civil ;

**Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Lotul minim construibil pentru UTR M1 = 3000.00 mp.

**Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejuriri, spatii verzi si garaje.**

10.1. Datorita functiunii propuse de locuinte colective sunt interzise imprejuririle de orice fel. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

10.2. Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament/spatiu servicii sau spatiu comercial;

10.3. Spatii plantate.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocului de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.



10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fii realizata conform HCL 374/2014, (platforma ecologica subterana).

10.5. Anexe gospodaresti.

Pentru functiunea reglementata a zonei nu se permit anexe gospodaresti cu exceptia platformei ecologice subterane.

### **III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

11.1 În cadrul **UTR M, subzona MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+10 niveluri

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc trei tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte colective mijlocii cu dotari la demisol si parter;
- zona pentru spatii plantate, sport, agreement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**

### **IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **Continutul Regulamentului**

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

#### **1- Generalitati**

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

#### **2- Utilizare functionala**

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

#### **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera;
- 3.4. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.5. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.6. - Reguli cu privire la circulatia terenurilor;
- 3.7. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.



## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

### **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. M – zona mixta**

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

**UTR MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+7+R niveluri.

### **1. Generalitati**

**1.1.** Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- zona pentru locuinte colective ( D+P+7+R ); cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (Dotari)
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr**.

**1.2.** Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime mare.

### **2. Utilizare functionala**

**2.4.** Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime D+P+7+R;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism, aparthoteluri;
- restaurante, cofetarii, cafelele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

**2.5.** Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

**2.6.** Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic ( incendii, explozii );
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamâna.



### **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

##### **3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.**

**Aliniamentul** reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Fata de aliniament locuintele colective mijlocii va fi amplasata retrase conform plansa

#### **02. Reglementari urbanistice.**

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

- amplasarea cladirilor fata de limita de proprietate spate (sud) va asigura o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii

#### **6.2. Înaltimea constructiilor.**

Regimul de inaltime permis este de S+P+7+R.

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

#### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public.

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiectare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

**Accese carosabile**

- toate blocurile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- accesele vor fi directe.

**Accese pietonale**

- se vor prevedea accese pietonale ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr**

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.



Accesul în zona studiată se face din strada Vasile Alecsandri propusă pentru dezvoltare la 11.00 m și din Strada Alcalá de Henares propusă spre dezvoltare la 8.00 m conform profilelor prezentate în planșa nr.2 Reglementări Urbanistice.

De asemenea se propune realizarea unui drum de legătură între cele două străzi care va avea un profil de 22.00m (din care minim 2 benzi pe sens = 12m în domeniul public)

Pentru toate caile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil – III, IV;
- zona funcțională pe care o străbate;

Dezvoltarea strazilor Alcalá de Henares și Vasile Alecsandri, împreună cu suprafața aferentă strazii nou create, perpendiculară pe acestea (doar profilul de 6 m din 12 m carosabil) implică parcelarea și reglementarea ca și strada a suprafeței de 1933.00 mp.

Profilul final al strazii nou create, dezvoltate simetric din ax, mai cuprinde zona aferentă parcuri, zona verde și trotuare pietonale, suprafețe care vor rămâne aferente lotului constructibil.

### **3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară;**

- se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului ( Ordinul nr. 119 / 2016 ), precum și prevederile Codului Civil ;
- platforma ecologică, conform HCL 374/2014, va fi subterană .

### **3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;**

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

**POT** - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului:

**POT maxim (doar clădiri) = 25 %;**

**POT maxim (cu parcare subterană inclusă) = 35%**

**CUT** - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supratereștice și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim = 2.2;**

**\*Indicatorii de urbanism sunt maximi în sensul în care valoarea maximă nu poate fi depășită, pentru întregul ansamblu. Se pot autoriza construcții având valorile indicatorilor de urbanism mai mici decât cele maxime eșuate.**

### **3.6. Reguli cu privire la circulația terenurilor;**

Terenul studiat este proprietate particulară a persoanelor juridice.

Conform reglementărilor PUD, PUZ și PUG anterioare și PUZ prezenta, dezvoltarea tramei stradale principale implică următoarele operațiuni:

- crearea unor/unei parcele aferente dezvoltării stradale a strazilor Alcalá de Henares, Vasile Alecsandri și strada nou creată – doar profil carosabil de 6 m.
- Schimbarea categoriei de folosință a acestor/acestei parcele din arabil în drum.
- Transferul proprietății acestei parcele – drum din domeniu privat în domeniu public de interes local.



### **3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii.**

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejurirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament; **sunt prevazute un numar de 473 apartamente in cele 5 tronsoane de blocuri si 494 locuri de parcare conf. Plansa 2' – Plan Mobilare.**

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

**Intocmit:**

**ARH. MIREA IULIAN**



## **18. Raport de specialitate**

**SC ATOL IMO SRL** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ANSAMBLU URBAN "CENTENAR 1", ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**

**OBIECTUL P.U.Z.-ului:** Modificarea functionalitatii unei zone din intravilanul municipiului Alba Iulia, zona studiata in PUG aprobat cu HCL 158/2014 si reglementata ca MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate, in subzona mixta MA1 cu regim de inaltime P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual pentru construire locuinte colective cu spatii comerciale si functiuni complementare la parter.

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02.

#### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** arabil – 10379 mp + 18608 mp = 28987 mp

**Funciunea aprobata** – conform PUG aprobat, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de inaltime max P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

**Funciunea reglementata** – MA1 – subzona mixta cu regim de inaltime max. P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual pentru construire locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la strada Vasile Alecsandri si la strada Alcalá de Henares.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** Fata de aliniament locuintele colective vor fi amplasate conform Plansa 2 – Plan Reglementari Urbanistice.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** Fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei locuintele colective vor fi amplasate conform Plansa 2 – Plan Reglementari Urbanistice.

**Regim maxim de inaltime aprobat:** P+3.

**Regim maxim de inaltime reglementat:** max. P+7+R.

**POT max. aprobat = 40% CUT max. aprobat = 2.00.**

**POT max. reglementat = 25%, 35% (cu parcare subterana), CUT max. reglementat = 2.20.**

Se propune construirea a doua tipuri de cladiri: Bloc Tip A – 3 cladiri, avand regim de inaltime P+5+R; 9 cladiri, avand regim de inaltime P+7+R; Bloc Tip B – 4 cladiri, avand regim de inaltime P+7+R. Se estimeaza un numar total de 473 de apartamente si un numar de 494 locuri de parcare, din care 138 subterane.

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si din strada Centenar (propusa prin PUZ). Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; accesese vor fi directe; Accese pietonale – se vor prevedea accese pietonale; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa:** Se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordin nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil. Platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului lipseste, in consecinta nu intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.05.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia corelarii tramei stradale cu reglementarile in vigoare, prezentarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de consultare si informare a publicului si a actelor care atesta parcelarea in vederea modernizarii si dezvoltarii strazilor existente, cu schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum.*

Alba Iulia, 10.05.2018

Arhitect Sef,  
**arh. Hedviga Calin**

Intocmit,  
**Alexandru Romanitan**

## RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, documentatia PUZ „**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ANSAMBLU URBAN “ CENTENAR 1”**

”, mun. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, F.N. Jud. Alba,

initiator SC ATOL IMO SRL a parcurs urmatoarele etape:

- au fost identificati ca vecini directi ai terenurilor care au generat documentatia PUZ 4 vecini si anume: TIUCA IOAN si POLGAR TIBOR, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA si DOMENIUL PUBLIC AL MUN. ALBA IULIA.

-s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ-ul in perioada 12.04.2018 – 16.04.2018.

-s-au obtinut declaratiile, in urma notificarilor, a celor 3 vecini proprietati private (TIUCA IOAN si POLGAR TIBOR, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA), in perioada 17.04. 2018 – 26.04.2018.

ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA – fara obiectiuni.

DI. TIUCA IOAN – a solicitat relocarea platformei ecologice care in varianta initiala era pozitionata la limita de proprietate in pozitie invecinata cu lotul lui

DI. POLGAR TIBOR – a solicitat urmatoarele:

1.) **Sa se mentioneze ca proprietatea dansului dispune de 2 centrale pe lemne 80-70 kw si posibil ca fumul emanat de la centrale sa deranjeze viitorii locatarii ai blocurilor.**

2.) **Solicita un al doilea acces din platformele carosabile aferente locuintelor colective catre lotul cu front la strada Vasile Alecsandri (este proprietar a trei loturi distincte care delimiteaza la sud amplasamentul studiat)**

**Solicitarile proprietarilor loturilor invecinate cu amplasamentul reglementat au fost incluse in plansele de urbanism aferente documentatiei faza PUZ.**

S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 17.04.2018 – 26.04.2018.

In concluzie, pe intreaga perioada de derulare a etapelor nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

Arh. Mirela Iulian Ilie





