



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 187/2018

PROIECT NR. 187/2018

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE -
MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE -
REGIM INALTIME APROBAT CU HCL 207 art.9 din
30.06.2015**

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Targului, nr.10, jud. Alba

BENEFICIAR: S.C. PROINSTAL S.R.L.

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2018

Exemplar nr. **1**



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE - MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE - REGIM INALTIME APROBAT CU HCL 207
art.9 din 30.06.2015**

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Targului, nr.10, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR – zona locuinte colective mici si servicii (P+E+M - existent).**
- Unitatea teritoriala de referinta mentinuta **UTR – zona pentru locuinte colective si servicii (P+E1+E2 - propus).**



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
afere zonei studiate denumita **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
- REGIM INALTIME APROBAT CU HCL 207 art.9 din 30.06.2015 MUNICIPIUL ALBA
IULIA, JUDETUL 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
aprobatorilor 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
filierii 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.

- 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 municipiul Alba Iulia, si care in prezent este teren constructii industriale si edilitare .

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

1. - **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective, in regim de inaltime P+E1+E2;
2. - **domeniu public** care va cuprinde strazile si trotuarele.

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

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și pastrarea patrimoniului natural și construit.

4.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și 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 aceeași cladire și din cladirile învecinate.

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor și apararea interesului public

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

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

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

5.2. Siguranta și stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar și subtiri, crearea de goluri în zidurile interioare și 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 și executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de șantier



Lucrarile de organizare de şantier 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 foloseşte trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie şi va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la împrejmuiri, acoperişuri, terase, învelitori atunci când nu se schimba forma acestora şi materialele din care sunt executate;
- reparatii şi înlocuiri de tâmplarie interioare şi exterioare daca se pastreaza forma golurilor şi a tâmplariei;
- zugraveli şi vopsitorii interioare;
- zugrăveli şi vopsitorii exterioare dacă nu se modifica elementele de fatada şi culorile cladirilor situate pe artera principala de circulaţie;
- reparatii şi modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii şi înlocuiri de pardoseli;
- reparatii şi înlocuiri la finisaje interioare şi exterioare: tencuieli, placaje şi altele asemenea, fara modificarea calitatii şi aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

În cazul în care în acelaşi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleaşi masuri se vor lua în cazul separarii între spatii cu alta destinatie şi locuinte şi între locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie între functiuni sau locuinte diferite, cât şi izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor în domeniul public mai mult decat permite Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament sa facut conf. PUZ aprobat cu HCL 207/2015 si care se mentine sa facut astfel:

Retragerea fata de aliniament pentru blocurile de locuinte propuse si a corpului de servicii (constructii existente care se remodeleaza si se extind pe verticala) prin prezentul P.U.Z. la str. Targului este de 5.00 m

Retragerea fata de aliniament lateral limita estica este variabil de la 2.85 la 4.05.

Retragerea fata de aliniament lateral limita vestica este de 5.90m.

Retragerea fata de aliniament spate limita nordica este de minim 6.45m.

Aceaste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada sau limite laterale si spate, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.



6.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime permis este de **P + E + M** iar propus prin actualul PUZ este **P+E1+E2**.

Construcțiile vor avea înălțimea maximă la streșina de **9.40 m**, măsurat de la CTS din limita construcției propuse.

Înălțimea totală clădirii nu va depăși **11.00 m** de la CTS.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi, spații verzi și garaje.

10.1. Datorită caracterului zonei de locuințe colective sunt interzise împrejurimile de orice fel. Sunt permise gardurile verzi în vederea protecției spațiilor verzi propuse, inclusiv a spațiilor plantate .

10.2. Parcaje, garaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare sau garaj - pentru fiecare apartament;
- un loc de parcare - garaj - pentru 25 m din spațiile destinate publicului pentru spațiile cu altă destinație decât locuințe;

10.3. Spații plantate.



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

10.4. Depozitarea și colectarea gunoii.

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

**Conf. HCL 347/2014 se va prevedea o platforma subterana de
colectare a deseurilor, cu respectarea specificatiilor enuntate in hotarare si
anexele la aceasta.**

10.5. Anexe gospodarești.

Nu se permit anexe gospodarești.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati și subunitati functionale.

11.1 În cadrul **UTR locuinte colective** au fost stabilite prin PUZ aprobat
cu HCL 207/2015, urmatoarele zone pentru zona studiata:

- zona pentru locuinte colective – **Lc** (P+E+M -existent);
- zona pentru servicii - **IS**
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr**.

In zona reglementata tipurile de zone functionale sunt:

- zona pentru locuinte colective – **Lc** (P+E1+E2- propus)
- zona pentru servicii – **IS** (P+E1+E2 - propus)
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr**.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR ȘI 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 și 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 funcționala

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



3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

V. ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și 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 și se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati și subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R.

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR – ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE si servicii

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta:

UTR – ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE si servicii

1. Generalitati

- zona pentru locuinte colective – **Lc** (P+E+M -existent);
- zona pentru servicii - **IS**
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr.**

In zona reglementata tipurile de zone functionale sunt:

- zona pentru locuinte colective – **Lc** (P+E1+E2- propus)
- zona pentru servicii – **IS** (P+E1+E2 - propus)
- 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 P+E+M – existent si propus prin actualul PUZ P+E1+E2.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective;
- spatii plantate, sport, agrement;
- servicii la parterul blocului de locuinte.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

**2.6. Utilizari interzise:**

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor și 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 și configurarea constructiilor**3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.**

In prezentul regulament, prin aliniament se intelege limita intre domeniul public si domeniul privat.

Retragerea fata de aliniament pentru blocurile de locuinte propuse si a corpului de servicii a fost reglementat prin **PUZ aprobat cu HCL 207/2015** (constructii existente care se remodeleaza si se extind pe verticala) prin prezentul P.U.Z. la str. Targului este de 5.00 m

Retragerea fata de aliniament lateral limita estica este variabil de la 2.85 la 4.05.

Retragerea fata de aliniament lateral limita vestica este de 5.90m.

Retragerea fata de aliniament spate limita nordica este de minim 6.45m.

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

6.2. Înălțimea constructiilor.

Regimul de inaltime permis este de P + E1 + E2.

Constructiile vor avea inaltimea maxima la streasina de **9.40 m**, masurat de la CTS din limita constructiei propuse.

Inaltimea totala cladirii nu va depasi 11.00 m.

Aceste înalțimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza și executa cladiri cu înalțimi 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.

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.

In cadrul unitatii teritoriale de referinta propuse in PUZ aprobat anterior terenurile destinate cailor de comunicatie au fost obiectul reglementarii juridice, respectiv, cu respectarea documentatiei de urbanism aprobate, a



fost creata parcela distincta pentru strada propusasi a fost schimbata categoria de folosinta in drum. Deoarece investitorul este si proprietarul drumului, urmeaza ca la finalizarea constructiilor si la instrainarea apartamentelor sa fie asigurat (din punct de vedere juridic) si accesul la proprietate prin servituti de trecere cu piciorul sau cu orice alt mijloc de transport, inclusiv pentru retelele de echipare tehnico-edilitara. Proprietarii terenurilor destinate caii de acces la parcelele construibile vor face demersurile necesare pentru realizarea lucrarilor de investitii noi, modernizare si intretinere.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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

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

Drumurile de acces in zona sunt:

- strada Targului cu latimea platformei carosabile de 10.80 m;
- strada nou creata cu latimea platformei carosabile de 10.50m

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III, IV;
- zona functionala pe care o strabate;

Realizarea Tramei stradale, a aleilor de incinta si a parcajelor propuse, precum si asigurarea echiparii edilitare revin exclusiv investitorului.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

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

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Toate constructiile și amenajarile necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de locuinte colective, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Procentul de ocupare a terenului **POT = 40 %;**

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol și suprafata lotului.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 187/2018

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 40%

(POT max.)

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT = 1.2;**

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraetajate si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de 1.2 (CUT max.)

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

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.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

16. Raport de specialitate

SC PROINSTAL SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE – REGIM INALTIME APROBAT CU HCL 207 art. 9 din 30.06.2015, ALBA IULIA, STR. TARGULUI, NR. 10.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia are ca scop modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in vederea construirii unor locuinte colective. Specific, se propune modificare regimului de inaltime de la P+1+M, la P+2, pentru cladirile la care nu au fost incepute lucrarile de construire si pentru cladirea existenta.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: drum, curti constructii – 2182 mp.

Functiunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR = zona locuinte colective mici.

Functiunea reglementata – Lc – zona pentru locuinte colective; IS – zona pentru servicii.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Targului. **Propunere:** la strada propusa de acces.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 5 m de la strada Targului; la 5.90 m fata de limita de proprietate Vest, inspre strada;

Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform reglementarilor propuse, la min 2.85 m fata de limita de proprietate Est, la min 6.45 m fata de limita de proprietate Nord.

Regim maxim de inaltime aprobat: P+1+M

Regim maxim de inaltime propus: P+2, P+1+M

POT max. aprobat / reglementat = 40%

CUT max. aprobat / reglementat = 1.2

Se propune modificarea regimului de inaltime de la P+1+M, la P+2 pentru doua cladiri de locuinte colective. Se propune pastrarea regimului de inaltime pentru cladirea de locuinte colective aflata in faza de construire. Se propune supraetajarea cladirii existente, aferenta IS – zona pentru servicii.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul principal auto si pietonal se realizeaza din strada Targului si din strada propusa pe latura de Vest. Se pastreaza circulatiile, accesele si parcajele (realizate in incinta proprie) aprobate cu HCL 207/2015, art. 9.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa se face prin racordarea la instalatiile de alimentare cu apa existente in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se face prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica se face prin racordarea la liniile electrice existente in zona. Alimentarea cu gaze naturale se face prin racordarea la instalatiile existente in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare. Unul dintre vecini si-a exprimat urmatoarele conditii: balcoanele prevazute inspre vecinatatea dansului (limita Est) sa fie inchise; lucrarile sa fie executate de personal care sa manifeste un comportament decent, fara manifestari obscene, suburbane.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.06.2018, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 14.06.2018

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”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUZ „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE- MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE – REGIM INALTIME APROBAT CU HCL 207 art.9 din 30.06.2015” , ALBA IULIA ,str,Targului nr.10, judetul Alba, a parcurs urmatoarele etape:

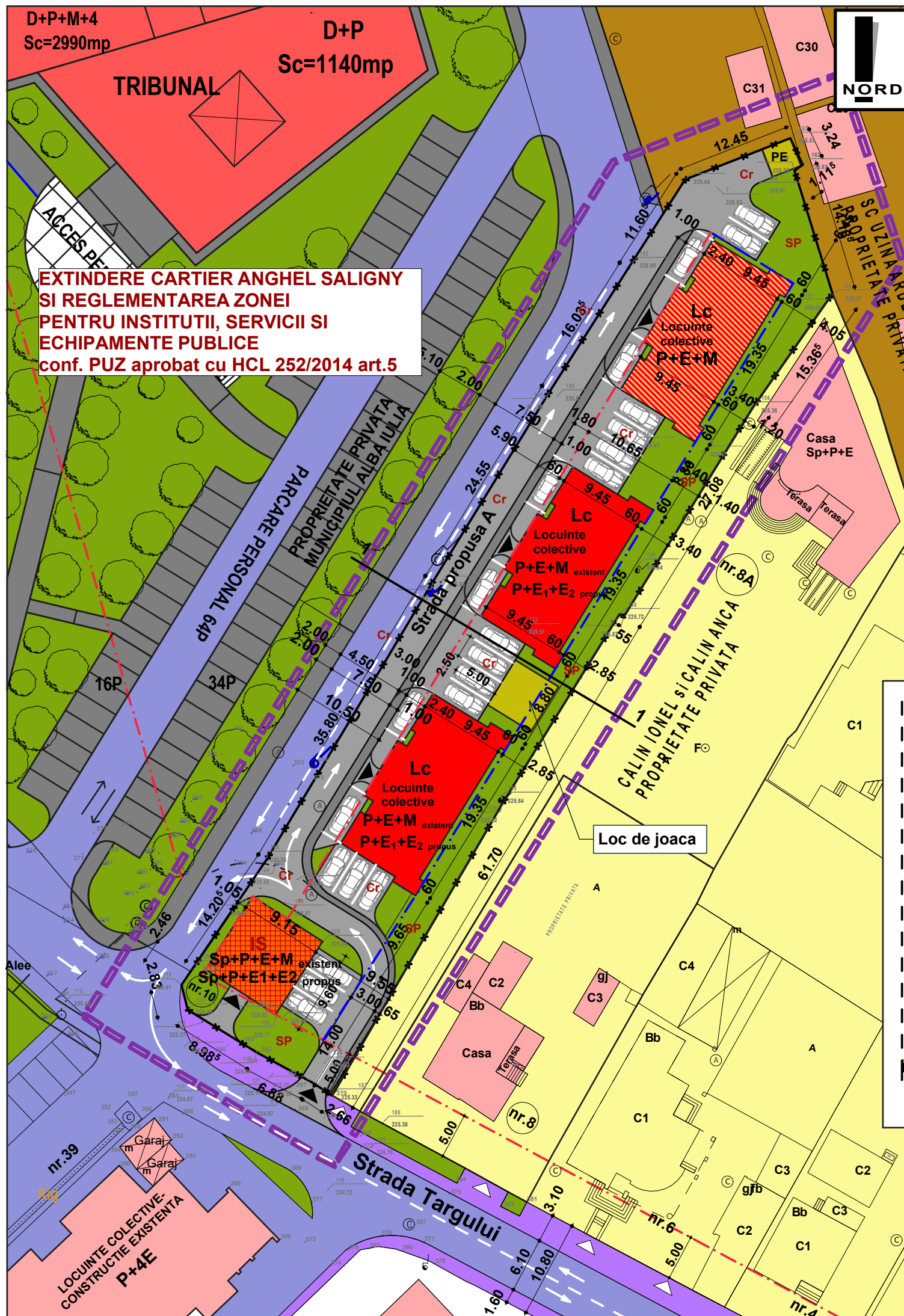
- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ-ul in perioada 24.04.2018 – 28.04.2018.

- s-au obtinut declaratiile, in urma notificarii, a vecinilor identificati ca fiind proprietarii parcelelor vecine cu terenul care a generat PUZ-ul, in perioada 29.04.2018 – 08.05.2018, respectiv 2 persoane : Calin Ionel si sotia Anca (cu obiectiuni trecute in declaratie), Uzina Ardealul

- 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 24.04.2018 – 08.05.2018.

Arh. Mirea Iulian Ilie





**EXTINDERE CARTIER ANGHEL SALIGNY
SI REGLEMENTAREA ZONEI
PENTRU INSTITUTII, SERVICII SI
ECHIPAMENTE PUBLICE
conf. PUZ aprobat cu HCL 252/2014 art.5**

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI reglementate din care:	2182.00	100.00	2182.00	100.00
ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	2182.00	100.00	-	-
1. Lc - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, din care:	-	-	580.80	26.62
ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE	-	-	570.00	26.12
ZONA PLATFORMA ECOLOGICA	-	-	10.80	0.49
2. IS - ZONA PENTRU SERVICII	-	-	87.80	4.02
SUPRAFATA AFERENTA SERVICIILOR	-	-	87.80	4.02
3. SP - ZONA PENTRU SPATII PLANTATE	-	-	585.75	26.84
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	-	-	585.75	26.84
4. Cr - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE	-	-	927.65	42.51
SUPRAFATA AFERENTA STRAZILOR / PARCARILOR	-	-	825.00	37.81
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	102.65	4.70

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

- Zona aferenta spatiilor verzi, cu interdictie definitiva de construire
- IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr
- Cai de comunicatie rutiera - strazi propuse
- Trotuare propuse
- Parcari propuse
- Cai de comunicatie rutiera - strazi existente
- Trotuare existente
- Parcari existente

LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Retragere fata de aliniament
- Limita de proprietate

POTmax = 40%

CUTmax = 1.2

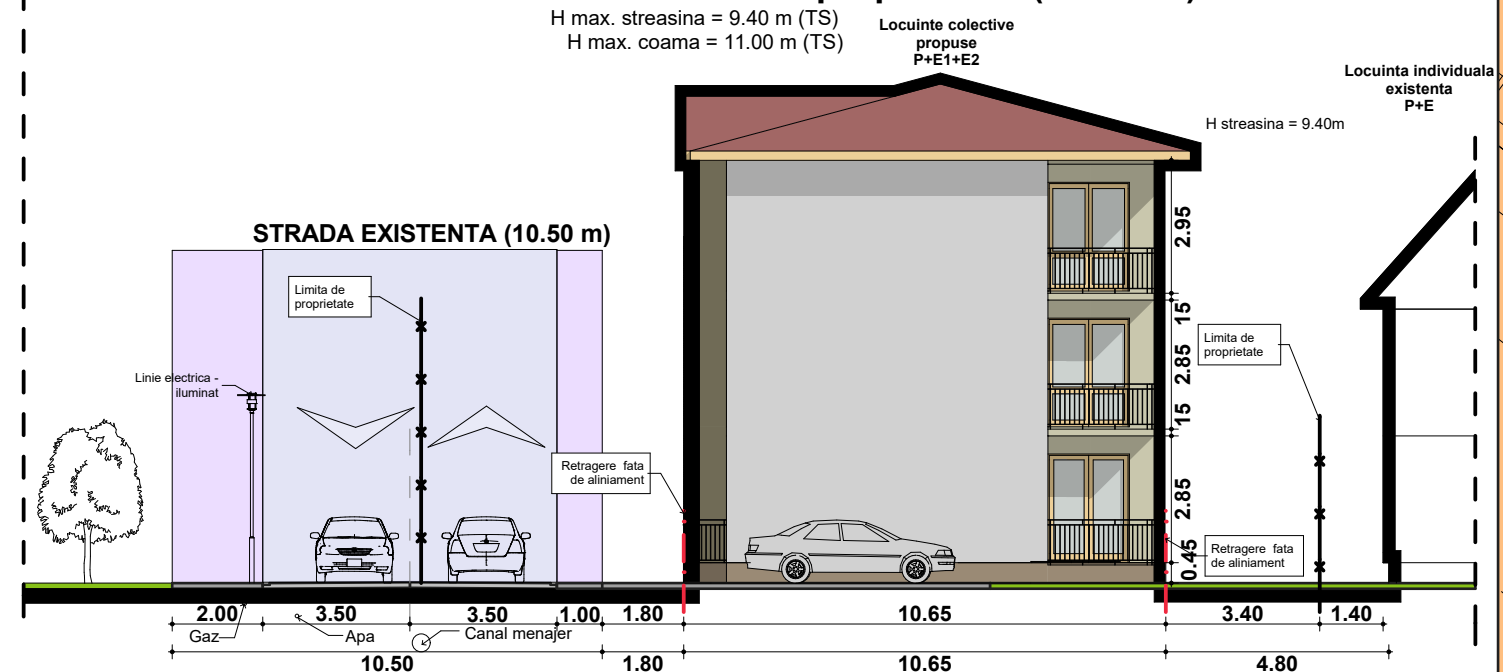
Regim de inaltime: P+E+M existent si P+E1+E2 propus

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Lc - ZONA PENTRU LOCUINTE
- Constructii existente
- Constructii propuse locuinte colective in curs de realizare la care se propune modificarea regimului de inaltime
- Locuinte colective in faza de construire la care se mentine regimul de inaltime
- Constructii propuse conf. PUZ aprobat (locuinte colective si dotari servicii)
- Constructii existente propuse spre remodelare si extindere pe verticala la care se propune modificarea regimului de inaltime
- Zona pentru locuinte individuale
- Zona pentru locuinte colective existent si propus
- Zona platforma ecologica
- Zona industriala
- IS - ZONA PENTRU SERVICII
- Zona pentru servicii
- SP - ZONA PENTRU SPATII PLANTATE
- Zona spatii plantate

Sectiune transversala strada propusa 1-1 (sc 1:100)

H max. streasina = 9.40 m (TS)
H max. coama = 11.00 m (TS)



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulim Alba Iulia;

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara:
1:500

Data:
APRILIE
2018

Denumirea proiectului:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE
LOCUINTE COLECTIVE - MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE - REGIM INALTIME APROBAT CU HCL 207
art.9 din 30.06.2015

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Targului, nr.10, jud. Alba

Beneficiari:

SC PROINSTAL SRL

Denumirea plansei:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr:
187/2018

Faza
PUZ

Nr. pl.
2