



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

PROIECT NR. 199/2018

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4 - Spatii
plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc
(inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta
situata in zona industrială - servicii/activitati de
productie**

Mun. ALBA IULIA, str. Brandusei, Nr 61, judetul Alba

BENEFICIARI: TEODORESCU NICOLAE si TEODORESCU ELENA

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

Data: 2018

Exemplar nr. 1



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

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. Avize si acorduri conform CU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 3 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4 - Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie Mun. Alba Iulia, str. Brandusei Nr 61, judetul Alba
▪NR. PROIECT:	199/2018
▪BENEFICIAR:	TEODORESCU NICOLAE si TEODORESCU ELENA
▪ADRESA OBIECTIV:	Mun. Alba Iulia, str. Brandusei Nr. 61, judetul Alba
▪FAZA:	PUZ
▪PROIECTANT GENERAL:	SC ARHIMAR PROIECT SRL
▪COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:	URBANISM – arh. MIREA IULIAN
▪DATA ELABORARII:	2018

□1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Conform temei de proiectare initiale si a proiectului vizat spre neschimbare in baza caruia a fost emisa AC 507/17.09.2010 si continuare lucrari AC 475/03.07.2017, se doreau a fii realizate urmatoarele constructii :

- Hala – 193.83 mp,
- Copertina – 180.25 mp,
- Anexa 1 (birou) – 17.00 mp,
- Anexa 2 (magazii) – 15.34 mp

Din cele patru constructii a fost realizata partial hala si copertina garare utilaje agricole.



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Reglementarea de urbanism actuala conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, reglementeaza amplasamentul studiat ca apartinand zonei V subzona V4 – Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc

Se propune:

- Modificarea functiunii zonei din V4 - spatii plantate de protectie sanitara fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie cu reglementare activitati productive nepoluante.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform regimului juridic, terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Alba Iulia, in vecinatatea fermei avicola Coasta Curata, cu acces din strada Brandusei si se afla in proprietatea TEODORESCU NICOLAE si sotia TEODORESCU ELENA in cota de 1/1 parti.

Conform regimului economic folosinta actuala a terenului este arabil.

Conform regimului tehnic terenul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat in intravilan in suprafata de 7139 mp si in extravila in suprafata de 1300 mp si este inregistrat in:

C.F. 106981 nr. cad. 106981, S = 8440 mp

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se urmareste reglementarea unei zone agroindustriale cu mica industrie nepoluanta si spatii destinate intretinerii si gararii utilajelor agricole, crearea unei retele de drumuri pietonale in incinta, parcare pentru obiectiv, amenajarea acceselor pe amplasament.

Conform indentificarii in teren a amplasamentului, zona studiata se afla in teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia, Jud. Alba si are ca vecini:

- la nord de teren ferma avicola Coasta Curata
- la est de teren strada Brandusei
- la sud de teren proprietate privata (Pop Leontina)
- la vest de teren drum de exploatare

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- certificat de urbanism
- studiu de oportunitate
- extras carte fond funciar
- ridicare topo;
- P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia;
- alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Ridicare topografica a terenului studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Date privind evolutia zonei

In prezent, destinatia functionala a terenului este:

- teren arabil, situat in intravilan – in suprafata totala de 7139 mp.
- teren arabil, situat in extravilan - in suprafata totala de 1300 mp.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Regimul juridic:

Amplasamentul se afla partial in intravilanul si partial in extravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Pana la solicitarea autorizatiei de construire se va finaliza intabularea in cartea funciara a constructiilor autorizate in baza AC nr. 475 din 03.07.2017

PANA LA APROBARE SE VA CREA PARCELA DISTINCTA PENTRU DEZVOLTAREA STRAZII BRANDUSEI, PENTRU CARE SE VA OPERA SCHIMBAREA CATEGORIEI DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN DRUM.

Regimul economic:

Folosinta actuala : arabil - 8440 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: Zona V- Zona spatiilor plantate, subzona V4 - Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren)

Reglementari fiscale - conform certificatului de atestare fiscala nr. 22422 eliberat de Primaria mun. Alba Iulia la data de 06.03.2018 se raporteaza partial la zona D de impozitare - coeficientul de corectie de 2.10 si partial la zona C de impozitare - coeficientul de corectie de 2.20 prevazut de Legea nr. 351/2001 se aplica la regularizarea taxei de autorizare.

Regimul tehnic:

PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AL PUG, AFERENT UTR - CA1:

POT maxim, CUT max - nu este cazul

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente - la strada Brandusei.

Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada - se va stabili prin PUZ.

Retragerile fata de proprietatile vecine - se vor stabili prin PUZ, cu respectarea Cod Civil, Pompieri si Ordin 119/2014.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA REGLEMENTATA A CLADIRILOR - se va stabili prin PUZ

Echiparea cu utilitati existente - energie electrica, apa , gaz, canalizare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Circulatii, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada Brandusei. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

CIRCULATII SI ACCESE - cu urmatoarele conditionari:

- accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizarii intretinerii amenajarilor sau pentru situatii de urgenta.



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20m inaltime.

PENTRU A MODIFICA REGLEMENTARILE ZONEI V4, INSCRISE IN PUG, DOCUMENTATIA DE URBANISM FAZA PUZ PROPU SA SPRE AVIZARE/APROBARE SE VA ELABORA IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE SI CU RESPECTAREA CONDITIILOR ENUNTATE IN ACESTA, CONFORM PREVEDERILOR LEGII 350/2001 REPUBLICATE CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, SI A URMATOAREI BAZE LEGALE:

- ORDIN Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

- Reglementarile tehnice ale GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM-007-2000 aprobat cu ORDIN NR. 21/N/04.2000

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HG 525/1996

IN FUNCTIE DE SOLUTIILE PROPUSE, SE VOR RESPECTA URMATOARELE PREVEDERI GENERALE:

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA PROPU SA A CLADIRILOR - se va stabili prin PUZ, respectand conditionarile enuntate in AVIZUL DE OPORTUNITATE si tinand cont de art. 31 pct. (1) din HG 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, conform caruia autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

POT maxim propus - se va stabili prin PUZ

CUT maxim propus - se va stabili prin PUZ, respectand conditionarile enuntate in AVIZUL DE OPORTUNITATE

Se va studia prin PUZ o amplasare a parcajelor diferentia la pe fiecare functiune, in incinta proprie, respectiv in afara circulatiilor publice, respectandu-se numarul minim de locuri de parcare reglementat HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va respecta Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

SE VOR PREVEDEA SPATII VERZI, CU RESPECTAREA LEGISLATIEI IN VIGOARE.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba Iulia, terenul studiat se afla in intravilan in apropierea fermei avicola Coasta Curata cu acces din strada Brandusei avand ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord de teren ferma avicola Coasta Curata
- la est de teren strada Brandusei
- la sud de teren proprietate privata (Pop Leontina)
- la vest de teren drum de exploatare



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

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

Relieful este reprezentat de zona de lunca a raului Mures pe malul stang a acestuia fiind in apropierea localitatii Paclisa si municipiului Alba.

Reteaua hidrografica in zona studiata este reprezentata de Raul mures care colecteaza afluentii din zona.

□2.4. CIRCULATIA

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

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strada Brandusei.

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: *curti constructii si teren arabil .*

Relationari intre functiuni

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol in intravilan, zona studiata fiind amplasata in vecinatatea trupului intravilan existent cu functiune de zona spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc.

Strada Brandusei asigura in bune conditii accesul la zona studiata.

Asigurarea cu spatii verzi

- terenurile din zona studiata si din imprejurimi sunt terenuri arabile.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul nu este situat in zona cu riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- nu este cazul

□2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

Pe strada Brandusei exista retele de alimentare cu apa si canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Brandusei exista o retea de alimentare cu energie electrica LEA0.4kV.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Brandusei exista o retea de alimentare cu gaze naturale in regim de joasa presiune.

□2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere morfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de lunca a raului Mures pe malul stang a acestuia.

In urma efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore care sa puna probleme pentru amplasarea functiunilor propuse prin actualul PUZ.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

□2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei este in curs de derulare.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zonele aferente P.U.Z.-ului, inclusiv strada Brandusei care face legatura intre Alba Iulia si Paclisa.

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a culuarului Muresului. Strict amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de pod/frunte a unui umar al terasei inferioare cu altitudine relativa de cca. 6.00-12.00m; zona in malul stang al raului Mures.

Studiile geotehnice efectuate pe amplasamentele vecine s-au evidentiat conditiile geotehnice si hidrogeotehnice si un profil litologic cu o succesiune a straturilor dupa cum urmeaza:

- Sol vegetal argilos nisipos negru cafeniu pana la 0.00 la - 0.50 m
- Argila nisipoasa, cafenie galbuie, plastic consistenta la plastic vartoasa pana la -0.50 la -1.50m
- nisip fin mediu cu liantar gilos-prafos, cafeniu galbui la cenusiu, uscat -umed cu indeseire ridicata de la -1.50 la - 2.40



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

- pietris cu nisip si bolovanis, cenusii la bronz ruginii, indesare ridicata umede saturate de la -2.40 la -3.00 m.

Panza fratica se afla la adancimi de 4.50 – 5.00 m fata de terenul natural.

- Presiunea conventionala ce se va lua in calcul va fi de $P_{conv.}=290$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B= 1,00$ m;
- Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec
- adancimea de inghet in zona studiata, conform STAS 6054/77, este de -0.90m –1.00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

□3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona studiata este situata partial în intravilan, folosinta actuala fiind de teren agricol –arabil.

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa isi schimbe functiunea din zona **V4- spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren)** in zona **M1 - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie**.

□3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se recomanda pastrarea ambiantei specifice zonei.

□3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strada Brandusei.

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

Terenul studiat este amplasat partial in intravilanul Mun. Alba Iulia, in vecinatatea trupului intravilan existent (zona spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc) de pe tritoriul administrativ al mun. Alba Iulia, folosinta actuala fiind de teren agricol arabil.

Scopul investitiei este construirea hale depozitare si productie – mica industrie nepoluanta, crearea unei retele de drumuri pietonale si carosabile in incinta, parcare pentru obiectiv si amenajarea acceselor pe amplasament.

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:	8440	100	-	-
Zona V4 - spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc	8440	100	-	-
SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT din care:	-	-	8440	100
Zona M1 - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie	-	-	8440	100
Suprafata aferenta constructiilor	-	-	661.83	7.84
Suprafata aferenta aleilor pietonale si parcajelor auto	-	-	1833.51	21.73
Suprafata aferenta spatiilor verzi	-	-	5943.71	70.43



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

□3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate se va face prin realizarea unei fose septice la care vor fi racordate atat hala existenta cat si cea propusa.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate pe baza de contract.

□3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Activitatea de mica productie si de garare/intretinere masinile agricole pot produce poluarea solului prin scaparile de hidrocarburi. Se vor amenaja platforme betonate.

Activitatea de productie va respecta reglementarile conform PUG pentru zona de referinta.

Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie. In apropierea ariei studiate nu exista zone de protectie sau care sunt vulnerabile din punct de vedere al mediului.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului, dupa aprobarea in Consiliul Local .

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4 - Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie
Mun. Alba Iulia, str. Brandusei Nr. 61, judetul Alba**

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

5. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

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 amenajarilor aferente zonei studiate denumita "ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE ZONA V4 - Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie " amplasata in intravilan/extravilanul pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

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.
- 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.

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.).



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

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 situat in intravilan aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, jud. Alba, zona care face parte din unitatea teritoriala de referinta

UTR V4 - zona spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc;

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

- zona domeniului privat, cuprinzand terenul agricol - arabil
- domeniul public, cuprinzand caile de acces in zona

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

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

4.1. Se interzice amplasarea in 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).

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 cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate, si a corelarii imaginii propuse cu specificul functiunii de baza a investitiei.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in 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 in 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.

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

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si 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 in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul public si domeniul privat (drumuri, strazi).

Prin aliniamentul de fata, se intelege retragerea constructiei fata de caile de acces si se stabileste a fi la 10.00 m pe strazile de categoria 1-a si a 2-a si la 6m pe strazile de categoria a 3-a.

Aliniamentul fata de limitele laterale ale parcelei (limita de buna vecinatate) a fost stabilit la o distanta egala cu jumatatea din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m.

Aceaste retrageri sunt limitative in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, respectiv limita de proprietate, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6.2. Vederea directa.

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

6.3. Inaltimea constructiilor.

Constructiile vor avea regimul de inaltime P+1 (Hmax = 12 m)

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.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie avand o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

Accelese in parcele, din strazile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele;



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele subterane de apa.

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.O.T.A. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

- pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.

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

10.1. Datorita caracterului particular al investitiei – vecinatatea cu terenuri agricole extravilan sau pasune comuna – imprejurirea se va face exclusiv de catre investitor , cu respectarea legislatiei in vigoare si a limitelor de proprietate materializate in documentatiile topografice de intabulare si parcelare – vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

10.2. Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre terenurile intravilane agricole, imprejuririle spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

10.3. 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 - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;
- 5 locuri de parcare pentru activitati industriale.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.4. Spatii plantate.

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel utilizata si amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor, in special a celor care sunt totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta;

- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoii.

Pentru fiecare obiectiv, provizoriu sau definitiv, se va amenaja o platforma ecologica de sortare si depozitare a gunoii, echipata cu europubele. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoii decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Este obligatorie realizarea de contracte cu firmele de salubritate sau cu Autoritatea locala, in cazul in care aceasta gestioneaza salubritatea localitatii.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele cladirii.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1. Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiata sa aiba functiunea de zona mixta situata in zona industriala - servicii, comert/activitati de productie **UTR MI**

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 in trei capitole:

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

1- Generalitati

- 1.1. – Definirea zonei;



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare funcțională

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.6. - Utilizări 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 edilitară ;
- 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 repartizarea unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

Stabilirea U.T.R. -urilor s-a făcut în cadrul acestui P.U.Z. și se preiau ca atare. Zona studiată în acest P.U.Z. nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca zona studiată face parte.

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ :

U.T.R. MI - zona mixtă situată în zona industrială - servicii, comerț/activități de producție.

1. Generalități

1.1 Tipuri de zone funcționale

Zona cuprinde: suprafața de teren amplasată pe teritoriile administrativ al municipiului Alba Iulia

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit ca zona studiată să își schimbe funcțiunea de **UTR**

V4 – spații plantate de protecție sanitară și față de zonele de risc în

UTR MI - zona mixtă situată în zona industrială - servicii, comerț/activități de producție.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: zona industrială și zona protecție spații verzi

1.3. Funcțiuni complementare admise:

2. Utilizare funcțională

1.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- spații tehnice agroindustriale
- spații industriale nepoluante
- parcaje/garaje la sol
- servicii de întreținere și reparații auto

2.2. Utilizări admise cu condiții:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

2.3. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeata spre ferma). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibiloilor factori de disconfort, în special miros.

3 . Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea față de aliniament

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

3.1.2. Înălțimea construcțiilor

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;

3.1.3. Orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul

3.1.4. Vederea directă.

Ferestrele se vor amplasa respectându-se Codul Civil.

3.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

3.2.1. Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele
- pentru emiterea autorizației de construire se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în "drum". parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.

3.2.2. Accese pietonale

- nu este cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

POT - Procentul de ocupare a terenului

Reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă suma terenului ocupat de clădirile de pe teren, de terase, accese auto și trotuare betonate, etc., practic toate suprafețele, altele decât pământ și iarbă.

Procentul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **POT maxim = 40%** pentru construcții clădiri.

CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.

Reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraetere și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **CUT = 1.6**, pentru construcții clădiri.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60m și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN

10. Raport de specialitate

TEODORESCU NICOLAIE, TEODORESCU ELENA solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE ZONA V4 – SPATII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA SI FATA DE ZONELE DE RISC (INUNDATII, ALUNECARI DE TEREN) IN ZONA MI – ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII / ACTIVITATI DE PRODUCTIE, ALBA IULIA, STR. BRANDUSEI, NR. 61.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea unei zone agroindustriale cu mica industrie nepoluanta si spatii destinate intretinerii si gararii utilajelor agricole, crearea unei retele de alei auto si pietonale in incinta, parcare pentru obiectiv, amenajarea acceselor pe amplasament.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla partial in intravilanul si partial in extravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 8440 mp.

Funcțiunea aprobată – Zona V – zona spatiilor plantate, subzona V4 – spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren).

Funcțiunea reglementată – MI – zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati de productie.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Brandusei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor amplasa la min 10 m fata de strazile de categoria I si II si la min 6 m fata de strazile de categoria III; propunere: min 18.5 m fata de str. Brandusei.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se respecta Cod Civil, Pompieri si Ordin 994/2018.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: min 16.93 m intre cladirile propuse.

Regim maxim de inaltime reglementat: max. 12 m la coama (P).

POT max. reglementat = 40% CUT max. reglementat = 1.60.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Brandusei. Se propun 12 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Cladirile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona necesare.

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 13.09.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii documentatiei care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului pana la aprobare si cu conditia obtinerii la faza de autorizare a acordului in forma legalizata a vecinului cu ferma zootehnica pentru functiunea invecinata.

Alba Iulia, 14.09.2018

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 comuna Ighiu”, aprobat cu HCL 36/2013 , documentatia ELABORARE PUZ – MODIFICARE ZONA V4 – SPATII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA SI FATA DE ZONELE DE RISC (INUNDATII, ALUNECARI DE TEREN) IN ZONA MI – ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII.ACTIVITATI DE PRODUCTIE” in Alba Iulia, str. Brandusei, nr. 61, judetul Alba, initiator TEODORESCU NICOLAE si TEODORESCU ELENA, 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 31.08.2018 – 14.09.2018. S-a constatat ca nu au existat obiectiuni referitoare la reglementarile urbanistice propuse.

-s-au obtinut declaratiile, in urma notificarii, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ-ul, in perioada 31.08.2018 – 14.09.2018, respectiv un numar de o persoane : Pop Nicolae

-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 31.08.2018 – 14.09.2018.

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

Arh. Mirela Iulian Ilie





BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei studiate:	8439.00	100	-	-
zona V4 - spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc	8439.00	100	-	-
Suprafata zonei Reglementate:	-	-	8439.00	100
zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie	-	-	8439.00	100
Suprafata aferenta constructiilor si anexelor	-	-	5586.83	66.20
Suprafata cu interdictie de construire	-	-	1552.17	18.40
Zona TAA - terenuri agricole situate in extravilan	-	-	1300.00	15.40

UTR A1

FERMA AVICOLA COASTA CURATA

CANAL

STANCIU ANA

DRUM DE PAMANT

UTR TAA

Teren extravilan
S=1300.00 mp

Teren intravilan
S=7139.00 mp

UTR MI

extravilan

intravilan

POP NICOLAE
(LIBER DE CONSTRUCTII)

Str. Brandusei

Spre Paclisa

LEGENDA

I. LIMITE

—x— - Limita de proprietate

--- - Retragere fata de aliniament la strada

— - Limita perimetrului intravilan

----- - Limita zonei studiate

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UTR MI - zona mixta situata in zona
industriala - servicii/activitati de productie
POT maxim = 40%
CUT maxim = 1.2

UTR MI ZONA MI - zona mixta situata in zona
industriala - servicii/activitati de

III. CAI DE COMUNICARE RUTIERA - Cr

— - Platforme carosabile in incinta

— - Strada Brandusei

Calcul analitic suprafata imobil

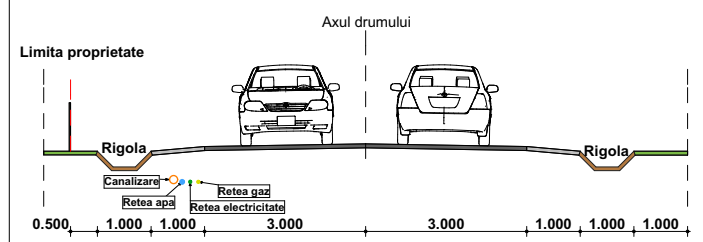
Nr. Pct	X	Y
16	507118.033	387495.076
17	507066.719	387605.075
13	507050.625	387595.970
14	507022.588	387579.992
15	507161.916	387364.251
10	507175.205	387376.046
11	507141.773	387455.766
12	507135.018	387456.890
18	507113.514	387492.334

S=8439.092mp

Proprietar: TEODORESCU NICOLAE si sotia
TEODORESCU ELENA
CF. Nr.106981, Nr. Cad. 106981
S teren =8440 mp

SECTIUNE DRUM 1-1

SCARA 1:100



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

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. SZAKACS ANDREI

Scara
1:500

Data:
septembrie
2018

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4-Spatii plantate de
protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de
teren) in zona MI-zona mixta situata in zona industriala -
servicii/activitati de productie
Loc. Alba Iulia, Paclisa, Str. Brandusei nr. 10, jud. Alba

Beneficiarul:
TEODORECU NICOLAE SI TEODORESCU ELENA

Denumirea plansei:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr:
199/2018

Faza
PUZ

Nr. pl.
2



BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei studiate:	8439.00	100	-	-
zona V4 - spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc	8439.00	100	-	-
Suprafata zonei Reglementate:	-	-	8439.00	100
zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie	-	-	8439.00	100
Suprafata aferenta constructiilor si anexelor	-	-	661.83	7.84
Suprafata aferenta aleilor pietonale, platformelor si parcarilor auto	-	-	1833.51	21.73
Zona verde	-	-	5943.75	70.43

UTR A1

FERMA AVICOLA COASTA CURATA

CANAL

STANCIU ANA

DRUM DE PAMANT

UTR TAA

Teren extravilan
S=1300.00 mp

Teren intravilan
S=7139.00 mp

LIMITA INTRAVILAN

UTR MI

extravilan

intravilan

LEGENDA

I. LIMITE

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

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UTR MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie
POT maxim = 40%
CUT maxim = 1.2

- Constructii existente
- Constructii propuse
- Zona verde
- Copertina propusa

III. CAI DE COMUNICARE RUTIERA - Cr

- Platforme carosabile in incinta
- Strada Brandusei

Calcul analitic suprafata imobil

Nr. Pct	X	Y
16	507118.033	387495.076
17	507066.719	387605.075
13	507050.625	387595.970
14	507022.588	387579.992
15	507161.916	387364.251
10	507175.205	387376.046
11	507141.773	387455.766
12	507135.018	387456.890
18	507113.514	387492.334

S=8439.092mp

Proprietar: TEODORESCU NICOLAE si sotia
TEODORESCU ELENA
CF. Nr.106981, Nr. Cad. 106981
S teren =8440 mp

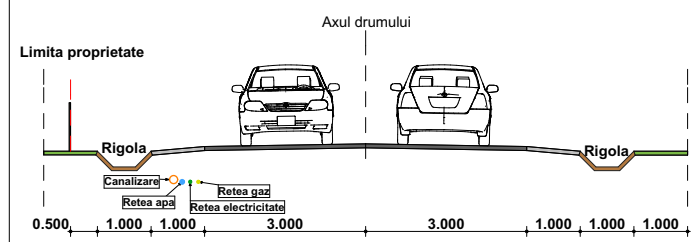
POP NICOLAE
(LIBER DE CONSTRUCTII)

Str. Brandusei

Spre Paclisa

SECTIUNE DRUM 1-1

SCARA 1:100



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

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. SZAKACS ANDREI

Scara
1:500

Data:
septembrie
2018

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4-Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) in zona MI-zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie
Loc. Alba Iulia, Paclisa, Str. Brandusei nr. 10, jud. Alba

Beneficiarul:
TEODORECU NICOLAE SI TEODORESCU ELENA

Denumirea plansei:
Plansa mobilare

Nr. pr:
199/2018

Faza
PUZ

Nr. pl.
2'