

**- ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE SI EXTINDERE
SALA COMPRESOARE SI ATELIER MECANIC -**

Amplasament	Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 40A, jud. ALBA
Beneficiar	S.C. REKORD S.R.L.
Număr proiect	15/ 2018
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant	S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L. - SEBES

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE SI EXTINDERE SALA COMPRESOARE SI ATELIER MECANIC
Amplasament	ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR. 40A, JUD. ALBA
Beneficiar	S.C. REKORD S.R.L.
Proiectant general	S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L. – SEBES Mun. Sebeș, Loc. Petrești str. Fagului, nr. 5A, ap. 1, jud. Alba Arh. Budrala Ovidiu – Nicolae Arh. Laposi-Oana Argentina
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	IUNIE 2018

iunie 2018

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIA DE TITLU

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

PLANȘA 00- INCADRARE IN PUG ALBA IULIA	SC. 1/	50.000	U_00
PLANȘA 01- PLAN DE INCADRARE IN TERITORUL LOCALITATII	SC. 1/	50.000	U_01
PLANȘA 02- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC. 1/	200	U_02
PLANȘA 03- REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/	200	U_03
PLANȘA 04- REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1/	200	U_04
PLANȘA 05- REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1/	200	U_05

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

▪ denumirea lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării documentației PUZ pentru proiectul „ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE SI EXTINDERE SALA COMPRESOARE SI ATELIER MECANIC”, pe zona constituită de parcelele studiate identificate cu CF nr. 84838, 84837, 82211, 84842 Alba Iulia, proprietate a societății SC REKORD SRL.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal consta în menținerea funcțiunii existenței a parcelelor de teren studiate, propunându-se majorarea coeficienților POT existent la 80% și CUT existent cu 20% conform legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alineatul 7. Zonificarea funcțională a teritoriului cuprins în P.U.Z. va cuprinde aceleași unități funcționale ca și cele cuprinse în P.U.G. Aprobate, UTR=MI zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/ activități de producție, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și propune organizarea parcelei studiate conform PUG-ului în vigoare. Datorită dezvoltării și înnoirii fluxurilor de producție, sunt necesare noi spații pentru adaptarea funcțiunilor conexe ale fabricii, a atelierelor și zonei compresoarelor. Investiția propusă contribuie la buna funcționare a fabricii existente, într-o manieră eficientă și mai bine organizată. Terenul studiat este bordat la:

- Nord – teren domeniu public – cale de acces.
- Sud – parcela proprietate privată – Skoda Auto Drive Center
- Est – teren domeniu public – cale de acces.
- Vest – strada Alexandru Ioan Cuza;

▪ beneficiarul lucrării

Beneficiarul proiectului este SC REKORD SRL.

▪ elaboratorul lucrării

Elaboratorul documentației PUZ este S.C. BIROU ARHITECTURA BUDRALA S.R.L. Sebeș – jud. Alba.

▪ data elaborării

Documentația PUZ având nr. 15/ 2018 a fost elaborată în data de 10 iunie 2017.

1.2.Obiectul PUZ

▪ solicitări ale temei program

Situația existentă și disfuncționalități, soluții propuse:

În prezent zona studiată este încadrată ca și funcțiune în UTR=MI zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/ activități de producție, conform PUG Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 716/ 2012.

Având în vedere dezvoltarea și continuarea înnoirii a utilajelor fabricii Rekord, spațiile conexe și de întreținere a halelor de producție devin necesare, în vederea organizării fluxurilor de producție.

Astfel proiectul propune, conform temei program, menținerea funcțiunii existenței a parcelelor de teren studiate, propunându-se majorarea coeficienților POT existent la 80% și CUT existent cu 20% conform legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alineatul 7.

▪ prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată Conform P.U.G. în uz, zona este inclusă în intravilanul localității Alba Iulia, zonificarea funcțională stabilită pentru terenurile din zona de studiu fiind de UTR=MI zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/ activități de producție.

1.3. Surse de documentare

▪ lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Localității Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism aferent

PUG aprobat cu HCL nr. 716/ 2012.

- Certificatul de Urbanism nr. 544/ 10.04.2018 eliberat de Primaria Municipiului Alba Iulia.

▪ **lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- analiza fondului existent
- ridicare topografică vizată OCPI
- referate geotehnice

▪ **date statistice**

- nu este cazul

▪ **proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

▪ **date privind evoluția zonei**

Conform PUG Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din intravilanul localității Alba Iulia și este situat în partea de Nord a municipiului. Zona studiată este formată din patru parcele, CF nr. 84838, 84837, 82211, 84842 Alba Iulia, având o suprafață totală însumată de 21.250,00 mp. Prezenta documentație stabilește reguli de construire în zonă și pe terenurile în cauză, în particular, de asemenea privesc și majorarea coeficienților urbanistici POT și CUT.

▪ **caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Parcelarea în această zonă este una specific urbană, loturile fiind rezultate din împărțirea și gestionarea terenurilor agricole în vederea dezvoltării unei zone cu caracter mixt comert/ industrial.

▪ **potențial de dezvoltare**

Terenurile studiate sunt deservite de infrastructura rutieră și are acces printr strada existentă Alexandru Ioan Cuza. Accesul pietonal este se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un bun amplasament pentru dezvoltarea funcțiunilor industriale, respectând reglementările PUG-ului în vigoare.

2.2. Încadrarea în localitate

▪ **poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în proporție de 100% în intravilanul localității Alba Iulia, în zona de nord a acesteia.

Terenul, cu acces din strada Alexandru Ioan Cuza, este proprietatea a societății SC REKORD SRL, după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 84338 Alba Iulia, nr. cad: 84338, cu o suprafață de 6.565,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul cominutații legale, cota 1/1.
- Terenul cu C.F. nr. 84837 Alba Iulia, nr. cad: 5464/2, cu o suprafață de 5.385,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul cominutații legale, cota 1/1.
- Terenul cu C.F. nr. 82211 Alba Iulia, nr. cad: 5463/1, cu o suprafață de 5.082,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul cominutații legale, cota 1/1.
- Terenul cu C.F. nr. 84842 Alba Iulia, nr. cad: 5463/2, cu o suprafață de 4.218,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, în regimul cominutații legale, cota 1/1.

Parcelele aflate în proprietatea SC REKORD SRL, având forma rectangulară, fiind marginite la Nord – teren domeniu public – cale de acces, Sud – parcela proprietate privată – Skoda Auto Drive Center, Est – teren domeniu public – cale de acces, Vest – strada Alexandru Ioan Cuza;

•relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată este localizată în partea de nord a localității Alba Iulia. Accesul se face din trada Alexandru Ioan Cuza. Accesul pietonal este se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

2.3. Elemente ale cadrului natural

•elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Poziția amplasamentului:

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, perimetrul administrativ-teritorial al municipiului Alba Iulia și, implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria unui feston al Culoarului Depresionar al Muresului(Culoarul Orastiei).

Date geomorfologice și geologice:

Amplasamentul în cauză se încadrează în zona de pod/frunte a terasei medii comune raurilor Mures și Sebes(terasa t2, cu altimetrie relativă de cca 18.00-25.00m) – terasa grefată pe un promontoriu orientat NNE-SSW care separă local, bazinul hidrografic al râului Mures de sistemul hidrografic al raurilor Sebes-Secas; evident prin poziționarea altimetrică, zona amplasamentului, actualmente nu este supusă riscurilor de inundabilitate.

Date hidrogeologice și hidrologice:

Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață iar freaticul zonei este la aproximativ -10,0 -15,0m față de c.t.n., cu modificări funcție de regimul precipitațiilor și de anotimp.

Seismicitatea zonei. Adâncimea medie de îngheț:

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006, amplasamentul cercetat se găsește în zona seismică, având:

- Valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului: $a_g=0,08$
- Valoarea perioadei de control (perioada de colt): $T_c=0,7\text{sec}$

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/1977 de 0,80 -0,90m de la cota terenului natural neacoperit.

2.4. Circulația

• aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația rutieră majoră se desfășoară, în parametri normali, pe strada Alexandru Ioan Cuza. Profilul transversal al drumului ce deserveste zona este conform normelor, lățimea lui permitând circulația auto pe ambele sensuri de mers.

Circulația pietonală este asigurată de trotuare și alei pietonale

• capacități de transport, greutate în fluența circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc.

Rețelele stradale existente au fost astfel dimensionate pentru a acoperi necesitățile de deservire a zonei studiate, respectiv strazi cu două sensuri și o bandă pe fiecare sens și trotuare aferente. Rețeaua stradală existentă prezintă și zone pietonale, trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

• principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Funcțiunea pe zona cuprinsă în intravilan, este UTR=MI zona mixtă situată în zona industrială – servicii, comerț/ activități de producție, propunându-se menținerea acestei funcțiuni.

• relaționări între funcțiuni

Având în vedere că întreaga zonă prezintă caracter industrial fiind dezvoltate activități cu acest caracter în zona.

▪ **gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în proporție de 100%, loturile învecinate fiind construite.

▪ **aspecte calitative ale fondului construit**

Zona studiată aflându-se în nordul localității, a fost dezvoltată din punct de vedere urbanistic. Dezvoltarea zonei, prin construcția de spații cu caracter industrial va genera o urbanizare planificată a întregii zone studiate reglementând probleme legate de amenajarea spațiilor verzi, circulației auto și pietonale, și accese în incintă.

▪ **asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, vecinătățile fiind ocupate de imobile ce deservește funcțiuni industriale.

▪ **asigurarea cu spații verzi**

În prezent spațiile verzi existente sunt neamenajate, în consecință locuitorii zonei nu pot beneficia de existența acestora. Stratul vegetal rezultat în urma excavarilor va fi utilizat în crearea de noi zone verzi în incintă, iar cel de balast va fi depozitat în incintă sau utilizat în alte proiecte personale.

▪ **existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

- conform studiilor geotehnice.

▪ **principalele disfuncționalități**

- dezorganizarea circulațiilor și acceselor în incinte
- lipsa spațiilor verzi amenajate
- lipsa spațiilor de parcare amenajate în incinte aferente funcțiunilor existente și propuse

2.6. Echiparea edilitară

▪ **stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

- în zona există rețele electrice.
- În zona studiată există rețele de apă.
- În zona studiată există rețele de gaze naturale

▪ **principalele disfuncționalități**

- În zona studiată există rețele de canalizare.

2.7. probleme de mediu

▪ **relația cadru natural- cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95 cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituți limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

▪ **evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

▪ **marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Pe planurile de reglementări edilitare sunt poziționate:

- Strada Alexandru Ioan Cuza.

▪ **evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

▪ **evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 544/ 10.04.2018 prevede ca destinație a terenului: UTR=MI zona mixta situata in zona industriala – servicii, comerti/ activitati de productie. Conform aceluiași document, se solicita întocmirea unei documentatii de tip PUZ pentru majorarea indicilor urbanistici POT si CUT in vederea extinderii salii compresoarelor si a atelierului mecanic, care să precizeze modul de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor fata de aliniamentul stradal, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare si a spatiilor verzi amenajate aferente functiunilor propuse.

Având în vedere datele geologice-geotehnice se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată. Terenul este stabil, fără gropi de imprumut sau accidente structurale care să afecteze stabilitatea construcției.

Regimul de înălțime pentru aceasta parcela se mentine, fiind același cu cel pentru zona UTR=MI zona mixta situata in zona industriala – servicii, comerti/ activitati de productie si anume inaltime maxima P+2 si inaltimea maxima a construcțiilor 12,00m. Se propune majorarea coeficientul de utilizare al terenului (CUT) aprobat cu maxim 20% conform legii 350 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alineatul 7, astfel acesta de la un CUT max – 1,6 devenind CUT – 1.92 si a coeficientului de ocupare a terenului POT la 80%.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 716/ 2012., amplasamentul studiat este incadrat ca si teren UTR=MI zona mixta situata in zona industriala – servicii, comerti/ activitati de productie.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

3.4. Modernizarea circulației

▪ **organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)**

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces printr strada Alexandru Ioan Cuza. Accesul pietonal este se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

Pentru parcela ce a generat PUZ-ul se propune organizarea circulației interioare proprii a incintelor prin intermediul unei rețele pietonale și platforme dalate. Carosabilul propus este dimensionat astfel încât să rezolve necesitățile circulației proprii fiecărei incinte. Circulațiile vor fi dotate cu rigole acoperite cu grătar pentru ape pluviale.

▪ **organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulația pietonală a insulei urbane este deservită de trotuare și alei pavate.

3. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE, din care:	44.983,00	100	-	-
TEREN INTRAVILAN - MI - zona mixta situata in zona industriala servicii / activitati de productie	40.897,85	90,92	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES – DRUMURI DE EXPLOATARE	4.085,15	9,08	-	-
SUPRAFATA DE TEREN CE A GENERAT PUZ-UL	21.250,00	47,24	-	-
MI - ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA SERVICII / ACTIVITATI DE PRODUCTIE, din care:	-	-	21.250,00	100,00
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	10.861,30	51,11
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT/ ZONA VERDE	-	-	10.388,70	48,89
POT maxim: 80%				
CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,92 mp.ADC/ mp.teren				

▪ din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiata va fi destinata ca si zona a spatiilor cu caracter mixt situata in zona industriala – servicii, comerti/ activitati de productie. Construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunilor.

▪ **regimul de înălțime maxim va fi P, P+1, P+2, respectiv H maxim la streasina 12,00m.**

▪ regimul de aliniere a construcțiilor. Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele edificabile ale parcelelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime propus;
- profilele transversale ale arterelor de circulație;
- zone de protecție a utilitatilor edilitare existente;

- **Se propune mentinerea alinierii existente a constructiilor cu o retragere de minim 10,00m fata de strazile de categoria I-a si a II-a, si o aliniere de 6,00m fata de strazile de categoria a III-a.**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

▪ alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se face prin racordul existent la rețeaua localitatii Alba Iulia.

▪ canalizare

Alimentarea cu apa se face prin racordul existent la rețeaua localitatii Alba Iulia.

▪ alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu apa se face prin racordul existent la rețeaua localitatii Alba Iulia.

▪ telecomunicații

Nu este cazul.

▪ alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu apa se face prin racordul existent la rețeaua localitatii Alba Iulia.

▪ gospodărie comunală

Colectarea deseurilor menajere se va face in europubele in locuri special amenajate in incinte conform plansei de reglementari Urbanistice, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului

▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

▪ **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la rețeaua de canalizare a orașului.

▪ **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform planșei de reglementari urbanistice și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

▪ **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 15%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementari urbanistice.

▪ **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 15%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

▪ **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

▪ **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

▪ **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planșelor de reglementari edilitare anexate.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

▪ **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Parcela pe care se va construi imobilul este situată în intravilanul orașului Alba Iulia, în zona de nord.

Terenurile studiate sunt proprietatea a societății SC REKORD SRLdupa cum urmeaza:

- Terenul cu C.F. nr. 84338 Alba Iulia, nr. cad: 84338, cu o suprafață de 6.565,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, in regimul cominutatii legale, cota 1/1.
- Terenul cu C.F. nr. 84837 Alba Iulia, nr. cad: 5464/2, cu o suprafață de 5.385,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, in regimul cominutatii legale, cota 1/1.
- Terenul cu C.F. nr. 82211 Alba Iulia, nr. cad: 5463/1, cu o suprafață de 5.082,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, in regimul cominutatii legale, cota 1/1.
- Terenul cu C.F. nr. 84842 Alba Iulia, nr. cad: 5463/2, cu o suprafață de 4.218,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, in regimul cominutatii legale, cota 1/1.

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor carosabile.

▪ **determinarea circulației terenurilor**

Parcela care a generat puz-ul se compune din patru parcele distincte avand CF nr. 84838, 84837, 82211, 84842 Alba Iulia, avand o suprafață totala insumata de 21.250,00 mp.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ **înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Conform prezentului PUZ se propune mentinerea funcțiunii existente a parcelelor de teren studiate și majorarea coeficientilor POT la 80% și respectiv CUT la 1,92.

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odata parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor .

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia

de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

▪ **categorii principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare**

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

O dată aprobat, PUZ-ul poate fi aprofundat prin elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu pentru adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente.

▪ **priorități de intervenție**

-nu este cazul

Întocmit,
arh. Laposi Oana-Argentina
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-RLU

AFERENT PUZ – „ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE SI EXTINDERE SALA COMPRESOARE SI ATELIER MECANIC”

I. Dispoziții generale

1. rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și funcționare a construcțiilor pe zona studiată delimitată de limitele laterale de proprietate învecinată cu parcele proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice situate pe limitele nord, sud, est și strada Alexandru Ioan Cuza învecinată pe latura de Vest. Amplasamentul pe care urmează a se realiza investiția ce a generat elaborarea prezentei documentații este situat în localitatea **Alba Iulia, jud. Alba, str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 40A**, conform planului de situație anexat, înscris în **CF nr. 84838, 84837, 82211, 84842 Alba Iulia** – drept de proprietate SC REKORD SRL. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile menționate mai sus.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia.

Documentația a fost solicitată beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 544 din 10.04.2018 eliberat de Primaria Municipiului Alba Iulia.

2. baza legală a elaborării

Documentația de față are ca bază legală de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent 716/2012 aprobat prin HCL 158/2014, prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 .

3. domeniul de aplicare

Prezentul PUZ precum și RLU aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe insula urbană menționată mai sus. Suprafața totală a insulei ce face obiectul PUZ-ului este de 21.250,00 mp.

II. Zonificare funcțională

1.1. Unități și subunități funcționale

URT MI

1.2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR=MI zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/ activități de producție

Secțiunea I. utilizare funcțională

Articolul 1. Utilizări admise.

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Articolul 2.1 Utilizări admise cu condiționări conform P.U.D:

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto.

- încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
 - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
 - birouri profesionale, tehnice și manageriale.
- cu următoarele recomandări:
- parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Articolul 2.2 Utilizări admise cu condiționări:

Se admit cu următoarele condiționări:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

Articolul 3. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- 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 verdeată spre ferma). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnavirilor). 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.

Secțiunea II. condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

- pentru activități productive mici parcelele vor avea o suprafață de minim **1.000 mp** și un front minim la strada de **20,00 metri**.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale par-celor

conform P.U.D., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

conform P.U.D, cu următoarele condiționări:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil.

Articolul 8. Circulații și accese

pentru a fi construite, 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 căilor 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 parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela 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 rămasă după dezmembrare.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării

clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

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

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele 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;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- **spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 15%.**

- 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 100 mp;
- se vor prevedea plantații 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.

Articolul 14. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. 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 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Secțiunea III. posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului.

- POT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 80 %
- CUT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 1,92

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

Întocmit,
arh. Laposi Oana Argentina
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

Judetul Alba
Municipiul Alba Iulia
Primaria
Serviciul Urbanism
Nr. 99660/15.10.2018

13. Raport de specialitate

SC REKORD SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE SI EXTINDERE SALA COMPRESOARE SI ATELIER MECANIC, ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR. 40A.

Documentatia a fost intocmita de: **SC BIROU ARHITECTURA BUDRALA SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea functiunii existente a parcelelor de teren studiate, propunandu-se majorarea POT si CUT. Datorita dezvoltarii si innoirii fluxurilor de productie, sunt necesare noi spatii pentru adapostirea functiunilor conexe ale fabricii, a atelierelor si zonei compresoarelor.

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 sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 21 250 mp
Functiunea aprobata / reglementata – conform PUG aprobat, UTR = 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 Alexandru Ioan Cuza.
Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 10 m de la strazile de categoria I si II; min 6 m de la strazile de categoria III.
Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse stabilite prin RLU al prezentei documentatii PUZ.
Regim maxim de inaltime reglementat: max. 12 m.
POT max. reglementat = 80% CUT max. reglementat = 1.92
Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Alexandru Ioan Cuza prin intermediul aleilor de incinta care deservesc fiecare constructie in parte. Parcajele se amenajeaza in incinta proprie.
Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile propuse 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare dupa completare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian



S.C. BIROU ARCHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L.
Sebeș, Loc. Petrești Str. Fagulul, nr. 5A, ap. 1, jud. Alba
Nr. reg. cont. J1/893/2017 C.I.F. 37870750
tel. +4 0742.649.731
e-mail: budra2_alh@yahoo.com

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE SI EXTINDERE
SALA COMPRESORE SI ATELIER MECANIC

Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 40A, judetul Alba

Proiect nr. 15/ 2018

Beneficiar:

S.C. REKORD S.R.L.

Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, 40A, jud. Alba

I. Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:

1. Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:
 - **Au fost notificate persoanele invecinate direct: societatea comerciala SC SKODA AUTO DRIVE CENTER SRL**
2. Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:
 - **Au fost inmanate personal notificari si prezentate plansele cu propunerile.**
3. Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:
Au primit notificare urmatoarele persoane:
 - **Vecinii de pe latura de Sud – SC Skoda Auto Drive Center SRL**
4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces: **1.**

II. Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate public pe parcursul procesului de informare si consultare:

Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate observatii de catre alte persoane, decat cele invecinate direct cu parcela studiata.



S.C. BIROU ARCHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L.
Sebeș, Loc. Petrești, Str. Fagului nr. 5A, ap. 1, jud. Alba
Nr. reg.com: J1/893/2017, C.I.F. 37870750
tel. +4 0742.649.731
e-mail: budrala_arch@yahoo.com

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

- Nu a fost cazul.

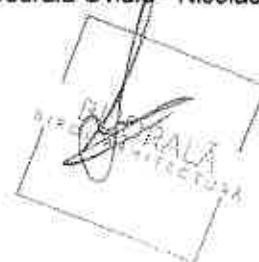
2. Probleme, observații și rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu este dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui fapt:

- Nu este cazul.

III. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- Vecin pe latura de Nord – cale de ace – drum
- Vecin pe latura de Est – cale de ace – drum
- Vecin pe latura de Vest – strada Alexandru Ioan Cuza

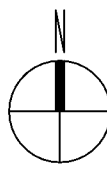
Intocmit:
arh. Budrala Ovidiu - Nicolae



PLAN URBANISTIC ZONAL
ALBA IULIA
STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR. 40A, JUD. ALBA

Reglementari urbanistice
Scara 1:500

Titlul plansei



LEGENDA:

I. LIMITE:

- limita teren studiat in PUZ
- limita teren propus a fi reglementat in PUZ
- limita de proprietate conform parcelare avizata OCPI, CF nr. 105404, 78141
- limita edificabilului maxim propus
- alinierea constructiilor
- constructii existente
- constructii propuse

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- zona mixta situata in zona industriala servicii / activitati de productie

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

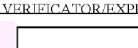
- zona aferenta domeniului privat, cu interdictie temporara de construire utilizata pentru amenajare de spatii verzi si accese

IV. CAI DE COMUNICATIE/ PARCAJE:

- cai de comunicare rutiera existente-strada
- circulatii de incinta existente - platforme betonate
- trotuare/ piste de bicicleta
- rigola stradala, ape pluviale
- acostament
- zona verde amenajata

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	44.983.00	100	-	-
TEREN INTRAVILAN - MI - zona mixta situata in zona industriala servicii / activitati de productie	40.897.85	90.92	-	-
CAI DE ACCES - CAI RUTIERE SI PIETONALE	4.085.15	9.08	-	-
SUPRAFATA PARCELOREI CE AU GENERAT PUZ-UL	21.250.00	47.24		
MI - zona mixta situata in zona industriala servicii / activitati de productie din care:			21.250,00	100,00
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	10.861,30	51,11
ZONA DESTINATA CIRCULATIILOR/ ZONA VERDE	-	-	10.388,70	48,89
POTmax existent = 80%	CUTmax: 1,92			
REGIM DE INALTIME: P, P+1,P+2				

VERIFICATOR/EXPERT					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
	S.C. BIROU ARHITECTURĂ BUDRALĂ S.R.L. Sebeș, loc. Petrești, str. Fagulii, nr. 5A, ap.1 CIF: 32323232, Nr. reg. com. J18/99/2015 tel.: +4.0742.849.731 e-mail: budrala_arh@yahoo.com		Proiect:	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE SI EXTINDERE SALA COMPRESOARE SI ATELIER MECANIC	Proiect nr. 15/ 2017
			Beneficiar:	S.C. REKORD S.R.L.	
			Adresa:	Mun. Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 40A, jud. Alba	FAZA P.U.Z.
			Scara 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa U_03
Sef proiect	Arh. Laposi Oana Argentina				
Proiectat	Arh. Budrala Ovidiu Nicolae				
Desenat	Arh. Budrala Ovidiu Nicolae				
IUN. 2018					

© S.C. BIROU ARHITECTURA BUDRALĂ S.R.L.
Acest document intra sub incidența Legii 18/1996 privind dreptul de autor. Utilizarea sau reproduserea sau
reproducerea ori alte scopuri sunt strict interzise. Pentru informații suplimentare sau în caz de încălcare a drepturilor de autor, vă rugăm să contactați
S.C. BIROU ARHITECTURA BUDRALĂ S.R.L. la adresa de e-mail: budrala_arh@yahoo.com

A3/2797420