

- MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1385/ 2018

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ _ CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL " LIDL "

ADRESA: Str. T.Vladimirescu f.nr., loc.Alba Iulia, jud. Alba

BENEFICIAR: S.C S.C. MADINI INVESTITII S.R.L.,
Daramus Nikolaus, Daramus Carmen
pentru LIDL Romania ;

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

DATA ELABORARII SEPTEMBRIE 2018

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura si Urbansim	arh. Ioan STRAJAN arh. Vlad STRAJAN arh. Georgiana CHIVOIU arh. Mihai JOLDES arh. Razvan CARSTOI arh. Felicia TOTOIAN
----------------------------	--

Structura:	ing. Valentin PASCA ing. Dan BOTIZA
------------	--

Avize :	ing. Daniela ACHIM
Project Manager:	ing. Silviu STRAJAN

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. Foaie de titlu

B. Borderou piese scrise si desenate

C. Memoriu de prezentare P.U.Z.

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltarii
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
4. Concluzii, masuri in continuare, etapizare

D. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

E. Piese desenate

1. U01 Plan de incadrare in zona	sc.	1: ---
2. U02 Plan de Situatii Existente	sc.	1:1000
3. U03 Reglementari Urbanistice _ Mobilare Urbana	sc.	1: 500
4. U04 Situatia Juridica Existenta – Propus	sc.	1: 1000
5. U06 Plan Coordonator Retele	sc.	1: 1000
6. U09 Volumetrie 1	sc.	-----
7. U10 Volumetrie 2	sc.	-----
8. U11 Volumetrie 3	sc.	-----
9. U12 Volumetrie 4	sc.	-----

Se anexeaza: Certificat de Urbanism, acte de proprietate, avize.

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.2.2 Denumirea Lucrarii
- 1.2.2 Beneficiar
- 1.2.2 Proiectant General
- 1.2.2 Subproiectanti, Colaboratori
- 1.2.2 Data elaborarii

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- 1.2.2 Solicitari ale temei-program
- 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- 1.2.2 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- 1.2.2 Lista Studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- 1.2.2 Date Statistice
- 1.2.2 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- 2.1.1 Date privind evolutia zonei;
- 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii ;
- 2.1.3 Potential de dezvoltare;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- 2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- 2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc ;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- 2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseau hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale;

2.4 CIRCULATIA

- 2.4.1 Aspecte Critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz ;
- 2.4.2 Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, *precum si dintre acestea* si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- 2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata ;
- 2.5.2 Relationari intre functiuni;
- 2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- 2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit;
- 2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine ;

- 2.5.6 Asigurarea de spatii verzi ;
- 2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine ;

2.6 ECHIPARE EDILITARA ;

- 2.6.1 Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii, (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natural;
- 2.6.2 Principalele disfunctionalitati

2.7 PROBLEME DE MEDIU ;

- 2.7.1 Relatia fond natural - fond construit;
- 2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- 2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri naturale pentru zona;
- 2.7.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- 2.7.5 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz;

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI ;

- 2.8.1 Optiunile Populatiei;
- 2.8.2 Punct de vedere al Administratiei Publice Locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei;
- 2.8.3 Punct de vedere elaborator privind solicitarile beneficiarului – modul de solutionare ale acestora in cadrul PUZ;

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;

3.2 PREVEDERI ALE PUG

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI;

- 3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun;
- 3.4.2 Organizarea circulatiei pietonale ;
- 3.4.3 Conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati;

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

- 3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei;
- 3.5.2 Stabilirea destinatiei pentru terenurile din zona, cu stabilirea pe functiuni a categoriei de interventie in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor;
- 3.5.3 Categoria de interventie urbanistica in scopul potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor;
- 3.5.4 Bilant territorial;
- 3.5.5 Indicatori Urbanistici ;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE ;

- 3.6.1 Alimentare cu Apa;
- 3.6.2 Canalizare ;
- 3.6.3 Alimentare cu energie electrica ;
- 3.6.4 Telecomunicatii
- 3.6.5 Alimentare cu Caldura

3.6.6 Alimentare cu Gaze Naturale

3.6.7 Gospodarie Comunala

3.7 PROTECTIA MEDIULUI ;

3.7.1 Diminuarea surselor de poluare

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale;

3.7.3 Depozitarea controlata a deseurilor;

3.7.4 Recuperearea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc;

3.7.5 Organizarea sistemelor de spatii verzi;

3.7.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

3.7.7 Refacerea peisagisica si reabilitare urbana;

3.7.8 Valorificarea potentialului turistic si balnear -dupa caz

3.7.9 Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si retelelor edilitare majore ;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ;

3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publica;

3.8.2 Marcarea prin culoare a tipului de proprietate asupra bunului imobil;

3.8.3 Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE ;

4.1.1 Inscrierea in prevederile PUG;

4.1.2 Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

4.1.3 Prioritati de interventie

4.1.4 Aprecieri si Critici ;

4.1.5 Adanirea propunerilor pentru unele amplasamente (PUD)

4.1.6 Proiecte prioritare de investitii care sa asigure relizarea obiectivelor in special

4.1.7 Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii ;

5 ANEXE ;

5.1.1 Cartograme, schite, scheme grafice, studii insorire;

COMASARE CAPITOLE SI SUBCAPITOLE

(in functie de gradul de complexitate al PUZ)

Cap 2.2 (incadrare in localitate – existent) cu cap 3.2 (prevederi ale PUG – propuneri)

Cap 2.4 (circulatie existent) cu cap 3.4 (modernizarea circulatiei – propus) ;

Cap 2.7 (probleme de mediu – existent) cu cap 3.7. (protectia mediului – propuneri ;

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investiției : P.U.Z.-Construire spatiu comercial „LIDL”
Amplasamentul investiției : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu, f.nr., jud.Alba
Beneficiar: S.C. MADINI INVESTITII S.R.L., Daramus Nikolaus, Daramus Carmen pentru LIDL ROMANIA S.C.S.
Proiectant : S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
Faza : P.U.Z.
Data : 09.2018

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

1.2.1.Solicitari ale temei program

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste sa construiasca o cladire monobloc, cu functiunea de spatiu comercial pentru lantul de magazine „LIDL”. Cladirea si incinta nu vor avea aspectul conform tipicului retelei de magazine mentionate, data fiind locatia constructiei;

Avand in vedere, pozitia particulara in cadrul Municipiului Alba Iulia, la 100 m de centrul Civic, pe una din arterele principale ale orasului, cladirea va avea o conformatie particulara, de cladire de birouri P+2, cu magazin la parter,menite sa urbanizeze arealul in care acesta urmeaza a fi dezvoltat;

Se propune realizarea unui volum (P+2) avand h: 15.00 m, pozitionat la strada cu un volum superior de cca 8 – 9 m, avand functiunea de birouri, acesta avand in zona de parter un magazine commercial “ LIDL “

Din punct de vedere morfostilistic, zona este caracterizata de cladiri pozitionate pe aliamet, avand un regim de construire relativ continuu, cu accente de cladiri moderne pozitionate individual pe parcela.

Este evidenta tendinta noilor constructii de a nu mai crea fronturi comune, motiv pentru care pozitionarea constructiei LIDL , se va realiza prin retragerea de la limita laterala cu o distanta de 5.00 m ;

Magazinul nu va avea in zona frontala imprejmuire, astfel ca distanta de aferenta retragerii de la aliniment va spori latimea trotuarului si implicit a spatiului public;

Caracteristicile constructiei :

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

- funcțiunea: *magazin comercial*
- regim de înălțime $P, H_{streasina} = 5.93 \text{ m}$; $H_{coama} = 7,575 \text{ m}$ (pentru partea de magazin, zona posterioara,
- Zona de birouri - Regim de inaltime P+2; cu H parter – 5.90 , Etaje H:4:00 m, suprainaltare acoperis, 1:00 m; H total max : 15 m ;
- CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ

(conform HGR nr. 766/1997, Legea nr.10/1995, ordin M.L.P.A.T. 31/N/1995)

- CLASA " III " DE IMPORTANȚĂ (conform P100-1 / 2006 si STAS 10100/0-75)
- GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC, RISC MARE DE INCENDIU

- *Cladirea este structurat pe doua compartimente*

- Cladirea de birouri de 2 niveluri situata pe magazinul commercial aflat la parter;
- Magazinul aflat in zona de parter;

- *Magazinul este structurat pe mai multe zone:*

- Zona de acces principala – pentru public;
- Zona de vanzare pentru public;
- Zona de receptie a marfurilor;
- Zonele de depozitare;
- Zona anexelor tehnice
- Zona administrativa si a grupului social;

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Zona este situata in afara ariei centrale protejate, front la str. T.Vladimirescu, care este traseul D.N.1 pentru traversarea orasului.

In P.U.G.Alba Iulia zona este denumita **CA3 – zona centrala situata la exteriorul zonei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu.**

Terenul prezentat in aceasta documentatie a mai fost studiat in P.U.Z. aprobat cu H.C.L.67/2011 si P.U.Z. aprobat cu H.C.L.207/2015. Ambele propuneau construirea de spatii de servicii si comerciale, cu sau fara locuinte colective.

1.2.3. Regimul juridic al terenului

Terenul este evidentiat in urmatoarele carti funciare :

- C.F. nr.76852/Alba Iulia, nr.cad.76852, teren intravilan curti constructii in suprafata de 1058mp cu o constructie D+P+2E+M cu functiuni birouri, locuinte de servicii, adresa postala str. T.Vladimirescu nr.18, proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o promisiune bilaterala de vinzare- cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comandita.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

- C.F.nr.77399/Alba Iulia nr.top.465/1/1, 464/1, teren intravilan in suprafata de 892mp, cu categorie de folosinta arabil pentru 377mp si curti constructii pentru 515mp. Proprietari Darmus Nikolaus si sotia Daramus Carmen in cote egale, cu o propmisiune bilaterala de vinzare-cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F.nr.92338/Alba Iulia, nr.top.464/2, 465/2, teren intravilan in suprafata de 551mp, cu categorie de folosinta – arabil pentru 365mp si curti constructii pentru 186mp si o casa. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare-cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F.nr.71987/Alba Iulia, nr.cad.71987, teren intravilan curti constructii in suprafata de 492mp, adresa postala str. T.Vladimirescu nr.14. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare- cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F.104733/Alba Iulia, nr.cad.104721, teren intravilan curti constructii in suprafata de 3.221mp. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare-cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F.104721/Alba Iulia, nr.cad.104721, teren intravilan curti constructii in suprafata de 63 mp, cu o casa, adresa postala T.Vladimirescu nr.12. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare-cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F. nr.104734/Alba Iulia, nr.cad. 104734, teren intravilan curti constructii in suprafata de 38mp. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare-cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F. nr.103275/Alba Iulia, nr.cad. 103275, teren intravilan curti constructii in suprafata de 134mp. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare-cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F. nr.104768/Alba Iulia, nr.cad. 104768, teren intravilan curti constructii in suprafata de 289mp. Adresa postala str. T.Vladimirescu nr.12. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare- cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.
- C.F. nr.70958/Alba Iulia, nr.cad. 70958, teren intravilan curti constructii in suprafata de 521mp, cu doua edificatii – spatii comerciale. Adresa postala str, T.Vladimirescu nr.10. Proprietar S.C.MADINI INVESTITII S.R.L., cu o propmisiune bilaterala de vinzare-cumparare catre LIDL ROMANIA societate in comanda.

Suprafata totala a terenurilor studiate este de 7295mp.

Toate edificatele inscrise in C.F. vor fi demolate, dupa obtinerea Autorizatiilor necesare. Terenurile vor fi unificate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1.Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

- P.U.G. Alba Iulia, aprobat cu H.C.L.158/2014.
- P.U.Z. „Modificare P.U.Z. aprobat cu H.C.L.67/2011”
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM - 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Normele de aplicare ale Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanism, si de elaborare si actualizare a Documentatiei de Urbanism.
- H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

Au fost obtinute urmatoarele acte pentru initierea Documentatiei Urbanistice :

- C.U.31/10.10.01.2018 Elaborare P.U.Z. construire spatiu comercial LIDL.
- Aviz de Oportunitate 12./08.03.2018 pentru Elaborare P.U.Z. construire spatiu comercial LIDL. Aici se specifica ca zona reglementata va fi cea de 7259mp, aflata in proprietatea initiatorului documentatiei.

Se vor intocmi studii pentru aprovizionarea cu utilitati :

- apa-canalizare
- electricitate
- gaz metan
- telefonie, fibra optica

Se vor intocmi studii de reglementare a circulatiei si racordarea a viitoarelor platforme din incinta la corpurile de strada existente.

Se va intocmi un studiu de insorire, daca Autoritatea Locala o va cere.

Pina la aprobarea Documentatiei Urbanistice se vor releva cladirile existente pe amplasament si se vor obtine Autorizatiile de Demolare pentru acestea.

1.3.3. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Documentatia de fata va fi continuata de proiecte de infrastructura care vor aproviziona amplasamentul.

Nu avem cunostinta de alte investitii propuse in zona.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

- a. Zona se afla in limita exterioara a zonei centrale si a ariei protejate a mun. Alba Iulia
- Fronturile strazii T.Vladimirescu au suferit modificari semnificative in ultimii zeci

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



de ani. Limitrof amplasamentului, pe acelasi front, s-au construit cladiri moderne cu regim de inaltime mare . In partea sudica, frontul a ramas construit din cladiri de mici dimensiuni.

Frontul de vis-a-vis amplasamentului a fost restructurat cu cladiri cu regim de inaltime medie, retrase de la front.

Initial, amplasamentul studiat a avut cladiri de mici dimensiuni, cu functiuni mixte, care au fost demolate.

S-a creat un teren liber, dispus pe frontul stazii T.Vladimirescu, cu adincime de aproximativ 60m, pe care au fost propuse succesiv cladiri cu functiunea de comert de mari dimensiuni si locuinte colective.

Disponerea terenului limitrof zonei centrale, front la o strada importanta si cu toate utilitatile necesare construirii accesibile, il face interesant pentru dezvoltarea cu functiuni complementare locuirii.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul este situat in intravilanul mun. Alba Iulia, în zona centrala a mun. Alba Iulia, front la str.T.Vladimirescu. Terenul are pe frontul strazii, la limita nordica, o cladire moderna P+7E, continuat cu o cladire P+2E+E3retras si cu cladiri

parter, cu functiuni de servicii. Frontul nu este unitar si are o buna bucata libera, cu un teren neingrijit, vizibil din strada.

Pe frontul stradal exista un imobil format din 2 apartamente, parter, care nu apartine de grupul de beneficiari care initiaza documentatia urbanistica.

Limita posterioara este marginita de imobile private, cu functiunea de locuinte, cu acces din str. Calarasilor.

Pe terenurile studiate exista edificate care vor fi demolate.

In zona exista toate utilitatile necesare construirii : apa, gaz, canalizare, electricitate.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Terenul este relativ plan, fara denivelari semnificative. Nu prezinta probleme de inundabilitate sau alunecari de teren.

Datorita faptului ca este inglobat de mai mult timp in tesutul urban al municipiului si-a pierdut caracterul natural si valorile peisagere.



2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul este situat front la str.T.Vladimirescu care este traseul de traversare cu autovehicule de mici dimensiuni al DN1 pentru mun. Alba Iulia. DN1, respectiv E81 are pentru transportul greu circulatia directionata pe soseaua de centura.

Str.T.Vladimirescu are circulatie intensa, cu vehicule de mici dimensiuni care tranziteaza zona sau municipiul.

In zona exista retele de transport in comun, cu statii de autobuze.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

	Propus (mp)	%	Existent (mp)	%
S Teren Total	7295	100	7295	100
Constructii Propuse	2177.52	29.85	0	0.00
Circulatii Carosabile	1910.52	26.19	0	0.00
Platforme Ecologice	72.06	0.99	0	0.00
Parcari Exterioare	1455	19.95	0	0.00
Circulatii Pietonale	450.44	6.17	0	0.00
Zone Verzi	1229.46	16.85	7295	100.00
Nr Locuri Parcare Autoturisme	107		0	0
Nr Locuri Parcare Speciale	6		0	0
POT Ansamblu Realizat	29.85			
CUT Ansamblu Realizat	0.439			
ADC TOTAL :	3203.29			

Zona limitrofa amplasamentului studiat are functiuni variate, de la locuinte colective la spatii comerciale si servicii.

Spatiile comerciale sunt de mici dimensiuni sau medii, situate in general la parterul blocurilor de locuinte.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

Spatiile de servicii sunt situate in cladiri dedicate – cum este CEC BANK, cu inaltimea P+6.

Amplasamentul care va fi reglementat este in mare parte liber, cu cladirile vechi demolate inainte de primele Documentatii de Urbanism intocmite in 2011–2014. Pe frontul stradal al acestuia, mai sunt citeva cladiri parter, ramase din fondul construit la inceputul sec.XX. Acestea au functiuni comerciale si servicii. Starea lor fizica este mediocra si rea.

La nr.18 exista o cladire de birouri D+P+2E+M, in stare buna fizica, construita in 2016.

Pe frontul stradal al terenului reglementat, exista un imobil, cu nr.postal 12, care nu face obiectul acestei documentatii. Cladirea este magazin de obiecte bisericesci, cu regimul de inaltime parter si starea fizica mediocra. Acesta nu va fi demolat.

Pe amplasamentul studiat putem spune ca nu exista spatii verzi, zona demolata fiind pietruita si folosita pentru parcare iar curtile imobilelor existente pe front, neingrijite.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatie	- Lipsa parcarilor pe frontul estic al str.T.Vladimirescu	- Amenajarea de parcare pentru spatiile comerciale si de servicii riverane.
Fond construit si utilizarea terenurilor	- Constructii existente cu aspect si stare fizica necorespunzatoare - Front stradal neomogen. - Frontul existent nu sus-	- Demolarea sau consolidarea si refatazizarea cladirilor existente - Propunerea unui volum construit si amplasarea acestuia la distanta fata de aliniament, pentru a prelua
Spatii plantate. agrement, si sport	- Nu exista in zona	- Reglementarea suprafetelor minime de spatii verzi. - Propunerea de plantatii de aliniament, de protejare a zonelor limitrofe cu alta functi-
Probleme de mediu	- Nu sunt	-Investitia propusa nu este poluanta.
Protejarea zonelor fata de culoare tehnice	- Nu este cazul	- Nu este cazul.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



In zona sunt toate utilitatile necesare functionarii.

Au fost depuse documentatiile pentru avize la furnizorii de utilitati si au fost initiate proiectele de racordare la retelele existente in zona.

Concluziile acestora vor completa documentatia de fata.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Alba Iulia. Pe teren au existat cladiri care s-au demolat. Momentan terenul este liber, fara vegetatie.

Pe frontul stradal exista citeva edificate, fara valoare arhitecturala, care vor fi demolate in viitorul imediat.

Zona nu are caracter si valori naturale, nu are nici riscuri naturale sau antropice.

Este situat in afara zonei centrale protejate a mun. Alba Iulia.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia de Urbanism va fi supusa procedurii de consultare si informare a publicului, conform Ordinului 2701/30.12.2010 si a Regulamentului Local privind aceasta procedura.

Concluziile dezbaterilor publice si eventualele opinii constructive ale participantilor vor fi preluate in documentatie.

Autoritatea Locala a emis Avizul de Oportunitate pentru elaborarea documentatiei, act prin care se sustine investitia, cu respectarea conditiilor legale in ceea ce priveste propunerea urbanistica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pe teren s-au efectuat studii geotehnice si topografice.

Pe parcursul intocmirii Documentatiei de Urbanism se vor solicita avize de amplasament de la furnizorii de utilitati si date despre posibilitatile de racordare la acestea a obiectivului propus.

Se va intocmi documentatia de racordare la reseaua stradala existenta si se vor obtine avizele de la Politia Rutiera si de la Administratorul drumului pentru materializarea accesului.

Amplasamentul a mai fost studiat in doua documentatii urbanistice anterioare acesteia, ambele aprobate de Consiliul Local, cu propunerea functionala identica cu cea din documentatia de fata. Aprobarea acestora duce la concluzia ca nu sunt necesare studii de fundamentare suplimentare pentru amplasament si functiune.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



3.2. PREVEDERILE P.U.G.

In P.U.G. Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. 158/2014, zona este cuprinsa in U.T.R. **CA – Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate, subzona CA3 – zona centrala situata la exteriorul zonei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu**, intre Calea Motilor si B.dul T.Vladimirescu.

Regulamantul aferent este urmatorul :

CA – ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona centrala – nucleu compact cuprinzind institutii si echipamente publice de interes municipal si judetean, este situata pe traseul drumului national DN1, care traverseaza orasul de jos, dezvoltandu-se de o parte si de alta a acestei artere principale a orasului.

Zona centrala este situata la baza Cetatii bastionare, pe latura ei de est si are legatura directa cu accesul in Cetate pe poarta I.

Din anul 1853 se pastreaza planul pietelor orasului – actualul parc I.L.Caragiale. Adiacent acestor piete la inceputul sec.XX, s-a dezvoltat in zona fostului glacis al cetatii o strada comerciala denumita „Lipscani”, care se deschidea inspre Cetate cu piata garii mici a Mocanitei.

In urma interventiilor urbanistice din ultimele decenii (demolari si constructii din anii 70–80) au aparut diferente de regim de inaltime intre constructiile vechi si cele noi. Dease-menea exista terenuri libere pe care s-au facut diferite propuneri urbanistice.

Regulamantul P.U.G.-ului preia prescriptiile regulamentului P.U.Z.-ului

„Reactualizare PlanUrbanistic Zonal Centru Civic Alba Iulia” aprobat.

Interventiile in zona siturilor arheologice marcate pe plansa A06-UTR, clasate, aflate in Repertoriul Arheologic National, dar neclasate sau in zonele cu potential arheologic, se vor face numai cu avizul DJCPN Alba.

Zona se compune din urmatoarele subzone :

CA - zona centrală situată in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu:

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



CA 1 - intre strazile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Trandafirilor, Primaverii

CA 2 – intre p-ta Alessandria si p-ta I.C. Bratianu

CA 3 - intre Calea Motilor si B-dul Tudor Vladimirescu

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CA -

- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala rezultate in urma procesului de modernizare, regionalizare si decentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru administratia Regiunii de Dezvoltare Centru, birouri pentru coordonarea dezvoltarii zonale și intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;

- se admit functiuni specifice unui centru regional:

☐ sedii de companii si firme in clădiri specializate pentru birouri (servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale pentru intreprinderi);

- ☐ servicii financiar-bancare si de asigurari; biblioteca-mediateca;
- ☐ reseaua infostructură, posta si telecomunicatii;
- ☐ edituri, centre media;
- ☐ hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- ☐ spatii de expozitii, galerii;

servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;

- ☐ restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- ☐ comert , galerii comerciale, comert cu obiecte de arta; functiuni culturale
- ☐ locuinte colective si locuinte individuale parcaje publice;

spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CA -

- se admite conversia in alte functiuni (cabinete medicale, birouri de avocatura, de proiectare) a locuintelor de la parter din cladirile de locuinte colective existente, cu

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



conditia de a avea acces separat de cel al locatarilor;

- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;

- se impun functiuni accesibile publicului la parterul cladirilor avand orientarea atat spre strada, cat si spre circulatiile pietonale;

- se admite constructia de noi locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri;

- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 200 metri de institutiile publice, (scoli, gradinite) si de lacasele de cult.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CA

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.

- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

☐ activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

☐ constructii provizorii de orice natura;

☐ statii de benzina si ateliere de intretinere auto

☐ spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)

☐ depozitare en gros;

activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

☐ depozitari de materiale refolosibile;

☐

ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

☐ orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CA

- o parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;

- nu se admite construirea in adancime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi si/sau piete publice echipate edilitar care sa faca accesibil mijlocul insulei;

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



- pentru noi institutii si servicii publice, terenul minim construibil este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri** in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim

24.0 metri in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane;

- pentru functiuni de interes general si locuinte se considera construibile parcelele avand minim **800 mp.** si un front la strada de minim de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor izolate sau cuplate la un calcan lateral si de minim **15.0 metri** in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

- sunt necesare operatiuni funciare de regrupare a parcelelor sau relotizare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CA

- cladirile se pot amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.

- cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai putin de **4.0 metri** daca retragerea nu lasa vizibile calcane existente; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscise in fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim **6.0 metri**, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate;

CA 3

- regimul de aliniere este stabilit prin PUZ : Reactualizare PUZ Centrul Civic Alba Iulia, si este de 16:00 m ;

- se permit depasiri locale ale aliniamentului propus prin "PUZ : Reactualizare PUZ Centrul Civic Alba Iulia; cu elemente de constructive care sa potenteze liniaritatea strazii si a cladirilor adiacente circulatiei majore; Aceste retrageri se vor stabili prin PUZ sau PUD, cu avizul comisiei tehnice de urbanism din cadrul Primariei Municipiului Alba Iulia ;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferință izolat dar, de la caz la caz, și in regim continuu sau discontinuu;

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0 metri**;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de **4.0 metri**;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **3.0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de **3.0 metri**;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CA

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



CA

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- autorizarea constructiilor de magazine (supermagazin- supermarket;) se conditiioneaza de realizarea spatiilor de parcaj- un parcaj pentru fiecare 40 mp de constructie pentru spatii comerciale mai mari de 2000 mp , conform art.5.3.1 din RGU;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- se va prevedea parcaj public subteran sub piata pietonala Iuliu Maniu si piata Consiliului Europei;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CA

- se va face justificarea configuratiei de ansamblu, tinand seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe fortificatiile Cetatii si de pe traseul viitorului drum expres;
- respectarea in planul aliniamentului a unei inaltimi la cornise egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta, dar nu mai putin de **4,0 m.**;
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- subzona numar maxim de niveluri
 - CA 1 P+6 la str. Ardealului, punctual
 - CA 2 P+3+M la piata Alessandria
 - CA 3 P+8+M la str. Tudor Vladimirescu in regim de construire punctual.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CA

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigentelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;
- arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.
- volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la PUZ – completata cu elemente vizuale de reprezentare (simulari 3d ; model 3d ; machete, scheme, schitze, fotografii ;
- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente, fara un proiect studiat pe toata fatada;
- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CA

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantațiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusii la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- 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. Platformele gospodaresti ale

magazinului vor fi imprejmuite cu gard viu;

- nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

CA

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de

1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CA

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Subzona CA1	POT maxim
75% CA2	75%
CA 3	75%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CA

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



subzona CUT maxim

CA 1	5,30
CA 2	3,80
CA 3	7,50

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Punctual, pentru mobilarea amplasamentului studiat au mai fost intocmite doua Documentatii de Urbanistice – una anterioara aprobarii P.U.G., care propunea un grup de locuinte colective cu spatii de servicii, aprobat cu H.C.L.67/2011.

A doua , pentru mobilarea terenului cu un spatiu commercial monobloc, parter, aprobata cu H.C.L. 207/2015.

Regulamentul aferent acestei documentatii este urmatorul :

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – Modificare P.U.Z. – H.C.L. 67/03.2011 insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in teritoriul studiat.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.
- 1.3. Prevederile P.U.Z. si cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliaza propunerile P.U.G. si ale Regulamentului aferent.

2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- 3.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

pentru autorizarea executarii constructiilor pe teritoriul studiat.

- 3.2. Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfasura dupa cum urmeaza :

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Autorizarea amplasarii de constructii se va face cu obligativitatea incadrarii constructiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului architectural, in zona central.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt :
- Alimentarea cu energie electrica
 - Alimentarea cu apa potabila
 - Gaz
 - Telecomunicatii
 - Colectarea si inlaturarea apelor menajere reziduale si a deseurilor.
- 5.2. Autorizarea executarii constructiilor se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj.
- 5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decit cele prevazute in P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica. Acestea sunt :
- Carosabilul si trotuarele
 - Zonele verzi.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1. Amplasarea constructiei Centrului Comercial fata de str.T.Vladimirescu va fi la 1.27 m fata de limita de proprietate la strada si 5,0m fata de limitele de proprietate laterale si 3 , 0 fata de limita posterioara ;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul la toate constructiile sau incintele se va realiza din cai de circulatie publice, P.U.Z.-ul asigurind accese corespunzatoare pentru parcela construita.
- 7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba

- 7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incit sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare.
- 7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.
- 7.5. Se va asigura accesul masinilor special la platform gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- 8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.
- 8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.
- 8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.
- 8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- 8.5. La faza D.T.A.C. a proiectarii se va rezolva iluminatul public al spatiului din fata Centrului Comercial.

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

- 9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare corelata cu P.O.T.max. admis.

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

- 10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si plantat cu pomi decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire, se vor amenaja locuri de odihna.
- 10.2. Terenul nu va avea imprejmuire la limita de proprietate de la strada, iar pe celelalte limite va fi imprejmuit cu imprejmuire opaca.
- 10.3. Locurile de parcare, acolo unde este posibil, vor fi delimitate de arbusti, arbori de talie mica cu rol de umbrire si protectie fonica.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Terenul studiat in prezentul P.U.Z. face parte din U.T.R. **CA3 – Zona Centrala situata in exteriorul ariei protejate.**

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



Continutul regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specific pe articole grupate in trei sectiuni :

(I) utilizare functionala, (II) conditii de amplasare si conformare a cladirilor, (III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Generalitati : Caracterul zonei :

Zona centrala – nucleu compact cuprinzind institutii si echipamente publice de interes municipal si judetean.

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

Articolul 1 Utilizari admise :

- Comert, galerii comerciale, alimentatie publica

Articolul 2 Utilizari admise cu conditii:

- Activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele

Articolul 3 Utilizari interzise:

- Activitatati care nu corespund caracterului general al zonei si vecinatatilor imediate, constructii provizorii de orice natura ;
- Activitati productive, constructii provizorii de orice natura, depozitare en gros sau mic gros, depozitari de materiale refolosibile, statii de intretinere auto;

SECTIUNEA II : Conditii de amplasare si conformare a cladirilor :

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor:

- Prin unificarea parcelelor se creaza o parcela cu forma regulata, cu front la str. T.Vladimirescu.

Articolul 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Amplasarea constructiei fata de str. T.Vladimirescu va fi la 1.27 m de limita de proprietate la strada.

Articolul 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

- Constructia se va retrage fata de limitele laterale cu jumatate din inaltime constructiei, dar nu mai putin de 5.00m, iar fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



mai putin de 3,0m;

Articolul 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

- Nu este cazul;

Articolul 8 Circulatii si accese :

- Latimea cailor carosabile va fi de min 5,50m pentru sens dublu si 3,0m pentru sens unic.
- Este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- Se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta, precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- Caile pietonale se vor separa fata de cele carosabile prin borduri, marcaje sau materiale. Pe caile pietonale se vor folosi materiale cu proprietati antiderapante.

Articolul 9 Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care se recomanda a fi cu dale inierbate.
- Trebuie amenajate locuri de parcare pentru persoane handicapate in apropierea intrarii in spatiile comerciale.
- Semnalizarile orizontale si verticale vor trebui sa permita modul de circulatie in parcare si sa limiteze riscurile de accident.

Articolul 10 Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

- Parter cu H cornisa la 7,50m de la cota $\pm 0,00$.
- H max : $P+8+M = 30$ m

Articolul 11 Aspectul exterior al constructiilor :

- Aspectul exterior al constructiei va tine seama de amplasarea in zona centrala. Fatada principala si laterala dreapta din zona intrarii publicului va avea perete cortina vitrat.

Pentru o „memorie a locului” pe sticla tamplariei se vor reproduce prin sablare sau alte metode, imagini cu poze vechi ale cladirilor demolate din aceasta zona.

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



Articolul 12 Conditii de echipare edilitara :

- Constructia va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice;
- Parcarea va avea iluminat public.
- Se va prevedea un punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public.

Articolul 13 Spatii libere si spatii plantate :

- Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru umbrirea traseelor pietonale, a constructiilor si a parcajelor;
- Pentru imbunatarirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar, se vor prevedea parcaje cu dale inierbate;

Articolul 14 Imprejmuiri :

- Terenul nu va avea imprejmuire la limita de proprietate de la strada, iar pe celelalte limite va fi imprejmuit cu imprejmuire opaca.

SECTIUNEA III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului (P.O.T. - %):

P.O.T.max.admis = 75%

Articolul 16 Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T. – mp. ADC/mp.teren):

C.U.T.max. admis = 7,5

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are valori naturale, fiind incadrata in intravilan, cu constructii cu functiuni diferite in imediata apropiere.

Terenul este practic un maidan fara vegetatie.

Se propune amenajarea spatiului urban care va inconjura cladirea, cu zone verzi, plantatii de mica dimensiune, de aliniament si catre vecinii care au alte functiuni.

Se va studia peisager zona verde propusa, pentru a da calitate urbana incintei.

Se vor respecta normele privind suprafata de spatiu verde pentru functiunea comerciala.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la incinta comerciala se va face din str. T.Vladimirescu. Se propun doua intrari, direct din strada, cu relatie de dreapta.

Incinta va avea o platforma carosabila pentru accesul auto si parcare a autovehiculelor. Se prevad a se amenaja un numar de minim 100 locuri de parcare.

Platforma carosabila va fi asfaltata si trasata pentru a se delimita circulatiile, parcarile, accesese.

Se vor planta arbori – 1 arbore la 4 locuri de parcare, pentru a se crea o imagine prietenoasa incintei si a ambianta platforma masiva de asfalt.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONARA – REGLEMENTARI URBANISTICE. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

CA - zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu subzona CA3 – intre calea Motilor si B.dul T.Vladimirescu.

Se pastreaza denumirea functionala si coeficientii urbanisti; Se propune amplasarea constructiei spatiului comercial la o distanta fata de aliniament de 1.27 m, diferita fata de cea propusa in P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 207/2015 care era de 29,5m.

Principiile de ocupare a terenului ramin aceleasi, o cladire masiva cu regim de inaltime P+2, asezata in sa, in zona laterala a lotului, , asezata la min. 5.0 0m de limita laterala si 3.0 m fata de cea posterioara

Coeficientii urbanistici ramin P.O.T.max. 75% si C.U.T.max. 7,5. H.max. la cornisa 7,5m. pentru partea de magazine

H max Volum Birouri – 15. 00 m

Se vor amenaja locuri de parcare la sol, zone verzi.

Pe front ramine constructia P ,cu functiune de servicii – vinzare obiecte de cult.

Bilantul teritorial propus pe terenul beneficiarului este :

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In functie de informatii se vor stabili metodele de abordare a aprovizionarii cu utilitati a ansamblului.

Acestea se vor definitiva si prezenta dupa analiza punctuala a fiecarei

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



propuneri de extindere retele.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul se va afla in intravilanul municipiului, intr-o zona construita, fara valori naturale sau de patrimoniu.

Investitia propusa nu este poluanta si va respecta toate normele de mediu si sanitare in vigoare.

IGIENA și SĂNĂTATEA OAMENILOR

Activitatile desfasurate nu sunt generatoare de:

- noxe in aer.
- radioactivitate
- câmp electromagnetic

Mentinerea

- Igienei:
- echipare cu instalatii sanitare conform normativelor
- posibilitati de curatire, intretinere,

Mediul termic și umiditatea aerului interior, temperatura suprafețelor elementelor care limitează spațiul determinată în principal de:

- Functionarea instalației de încălzire-climatizare
- Termoizolarea constructiei (conformarea elementelor/alcătuirilor cu rol termoizolator)
- Elementele parasolare amplasate pe vitrina.

Condensul sau umiditatea la suprafața sau în interiorul alcătuirilor constructive care limitează spațiul, determinate în principal de:

- Natura sau calitatea surselor de vaporii sau apă
 - Izolațiile hidrofuge sau straturile de rupere a capilarității
 - Termoizolații
 - Barierele de vaporii, straturile de difuzie
 - Permeabilitatea la aer a elementelor care limitează spațiul
 - Instalația de încălzire-climatizare și ventilație
- Iluminatul natural și artificial :
- se asigura iluminatul natural al spațiilor interioare – in zona de acces si a casierilor.
 - exista parasolare care determină umbrire sau reflexii ale luminii naturale către interior
 - Se asigura : numărul, natura, poziția și fiabilitatea corpurilor de iluminat funcționale
 - Se intretine transparența și curățirea elementelor vitrate

Alimentarea cu apă și igiena apei vizează :

- Calitatea apei la sursă
- Calitatea apei la utilizator

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL si DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



- Instalațiile de pompare, transport, tratare, stocare și debitare

Igiena evacuării apelor uzate vizează :

- Procesele tehnologice care determină apa uzată

- Instalațiile de pompare și transport a apei uzate

Igiena evacuării deșeurilor solide vizează :

- Calitatea și compoziția deșeurilor solide

- Procesele tehnologice care determină deșeurile solide

- Modul de stocare și transport a deșeurilor solide

REFACEREA ȘI PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe, zgomot sau alți factori de poluare ai mediului;

Centrala termica alimentata cu gaz nu va produce emisii nocive ptr. Mediu.

Colectarea și depozitarea a deșeurilor menajere se va face pe baza de contract cu o societate de salubritate abilitată, se vor prevedea Europubele din PP adaptate într-o nisă special gândită pentru acestea în zona rampei de aprovizionare; Apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile amenajate în incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua

oraseneasca de canalizare.

Natura activităților, substanțelor, produselor, rezidurilor nu pot determina contaminări ale solului.

Terenul liber de construcții din interiorul incintei va fi amenajat cu spații verzi.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Implementarea investiției nu necesită schimburi de teren, cedări către Domeniul Public.

Terenurile studiate și reglementate sunt și vor rămâne în proprietatea privată.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G. SAU ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA

Conform Certificatului de Urbanism și Avizului de Oportunitate, amplasamentul a fost reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.207/30.06.2015. Documentația de față s-a făcut în concordanță cu acesta și respectă Regulamentul aprobat.

Denumire Lucrare : Elaborare PUZ _ Construire Magazin Comercial LIDL ;

Nr Proiect : 1385/ 2018 ;

Beneficiar : S.C. MADINI INVESTITII SRL și DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pt. LIDL ROMANIA SCS.

Adresa : loc.Alba Iulia, str.T.Vladimirescu f. nr., jud. Alba



4.2. CATEGORII SI PRIORITATI DE INTERVENTIE. ETAPIZARE

Investiția este privată și va fi suportată integral de beneficiari. Orice intervenție pe Domeniul Public al municipiului (extinderea de rețele, bransamente, accese carosabile) vor fi făcute conform legislației în vigoare și cu acordul autorității locale, pe cheltuiala beneficiarului. Etapele propuse pentru implementarea investiției sunt:

- Demolarea construcțiilor existente pe teren;
- Unificarea terenurilor;
- Proiectarea și executarea rețelelor;
- Proiectarea și executarea construcției și a amenajărilor necesare (accese, platforme, împrejurimi, zone verzi).

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Zona este cuprinsă în nucleul central al municipiului, în afara ariei protejate. Se dezvoltă de-a lungul str. T. Vladimirescu, care este și traseul DN1 care traversează orașul. Pe frontul spre centru au fost făcute intervenții majore în ultimii 30-40 ani, modificând plastic aspectul, atractivitatea și interesul economic. Frontul pe care se afla amplasamentul studiat a ramas inegal dezvoltat, cu clădiri mici, terenuri virane.

Construcția propusă va aduce beneficii economice și sociale prin taxele suplimentare date la bugetul local și prin interesul publicului care va accesa zona.

Situarea clădirii în afara nucleului protejat duce la respectarea statutului comemorativ al zonei istorice.

Intocmit
Arh. Ioan Strajan

10. Raport de specialitate

SC MADINI INVESTITII SRL, DARAMUS NIKOLAUS, DARAMUS CARMEN pentru SC LIDL ROMANIA SCS solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL LIDL, ALBA IULIA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BP STRAJAN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unei cladiri monobloc, cu functiunea de spatiu comercial pentru lantul de magazine LIDL. Avand in vedere pozitia particulara in cadrul mun. Alba Iulia, la 100 m de Centrul Civic, pe una din arterele principale ale orasului, cladirea va avea o conformatie particulara, de cladire de birouri P+2, cu magazin la parter, menite sa urbanizeze arealul in care acesta urmeaza a fi dezvoltat.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.
Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, arabil – 7259 mp.
Functiunea aprobata – CA zona centrala situata in exteriorul ariei protejate.
Functiunea reglementata – se pastreaza UTR = CA zona centrala situata in exteriorul ariei protejate, cu reglementarea zonei functionale CA3 zona centrala situata in exteriorul ariei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Tudor Vladimirescu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirea se va amplasa la min 1.27 m fata de strada.

Retrageri fata de proprietatile vecine: constructia se va retrage fata de limitele laterale cu jumatate din inaltimea constructiei, dar nu mai putin de 5 m, iar fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 3 m.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+2

POT max. reglementat = 75%, CUT max. reglementat = 7.5

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se va face din str. Tudor Vladimirescu. Se propun 2 intrari, direct din strada, cu relatie de dreapta. Incinta va avea o platforma carosabila pentru accesul auto si parcare a autovehiculelor. Se prevad a se amenaja un numar min de 100 locuri de parcare; propunere: 103 locuri de parcare + 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Echiparea tehnico-edilitara: Cladirea se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*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.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii pana la aprobare a avizului Consiliului Judetean, a studiului geotehnic si a indeplinirii conditiilor enuntate in aviz Electrica (nefavorabil la faza PUZ) pana la autorizare.

Alba Iulia, 14.11.2018

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Sorin Cristian*

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Obiect : Elaborare PUZ pentru Construire Spatiu Comercial LIDL
Alba Iulia str. Tudor Vladimirescu nr. FN. Alba

Beneficiar : SC LIDL ROMANIA SCS
Comuna Chiajna Sat Chiajna str. Industriilor nr. 19 et. 1 cam. E05 jud.. Ilfov.

Proiectant : SC Biroul de Proiectare Strajan SRL.
Alba Iulia, Str. Ferdinand 68, Jud. Alba

Avand in vedere prevederile regulamentului local de urbanism raportul de informare si consultare a populatiei cuprinde urmatoarele informatii :

- Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru informare si consultare a populatiei.
 - o Se identifica grupul tinta de vecini tangenti proprietatii.
 - o Informarea se face cu ajutorul Posta Romana prin notificari cu confirmare de primire .
 - o Pentru publicul larg se amplaseaza un panou publicitar ce contine toate datele unde urmeaza sa se dezvolte PUZ precum si termenul pentru consultarea populatiei. 03 10 2018/01 11 2018.
 - o se publica in ziarul local un anunt public privind intentia de dezvoltare urbana . 12 10 2018.
 - o Pentru informare se depune un exemplar PUZ la primaria Alba Iulia
 - o Se fixeaza o data dupa termenul legal de consultare a populatiei pentru clarificarea eventualelor obiectiuni / nelamuriri legate de dezvoltarea PUZ / 01 11 2018.
- Pentru informare
 - o notificarea contine informatii clare legate de investitor si obiectul de investitie al PUZ : certificat de urbanism emis de primaria Alba Iulia , acte de proprietate ale beneficiarului PUZ, propuneri de dezvoltare al PUZ.
 - o Declaratia contine datele de identificare ale vecinului : adresa, acte de proprietate precum si decizia luata asupra PUZ
 - o
- Au fost identificati :

-Lat. EST - DAN DELIA MIHAELA,MARGINEAN TRAIAN,BUCUR
IOAN,Fam. SANDRU,SC MATIN MAIER SRL.
-Lat. NORD -,CEC ALBA IULIA
-Lat. SUD. -MADINI INVESTITII SRL

-Lat. VEST - STR. TUDOR VLADIMIRESCU , Fam popa,
ARHIEPISCOPIA ALBA

- Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmeaza sa se dezvolte P.U.Z un panou informativ ce contine toate datele planului urbanistic precum si termenul de consultare a populatiei.FOTO. In ziarul local s a publicat un anunt privind intentile de dezvoltare urbana.

Vecinii tangenti proprietatii au fost informati direct privind intentile de dezvoltare prin notificari .

Pentru consultare, obiectiuni si lamuriri legate de dezvoltarea din zona a fost propusa in data de 01 11 2018 o intalnire in cadrul primariei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism si Amenajarea Teritoriului .

La intalnirea programata nu s au prezentat persoane fizice / juridice

Dupa realizarea integrala a procedurii de consultare a populatiei nu au existat observatii aduse dezvoltarii urbanistice prezentate.

- Ca atare :

Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant propunem Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia spre aprobare CL Alba planul urbanistic pentru : Construire Spatiu Comercial LIDL
Alba Iulia str. Tudor Vladimirescu nr. FN. Alba

Ing. Silviu Strajan
BPS





