



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE PROFIL TRANSVERSAL SI REPOZITIONARE STRADA ALBAC

Proiect nr. 52/2018

Beneficiar: **MUNICIPIUL ALBA IULIA**
Str. Calea Motilor nr.5A, Alba Iulia, jud. Alba

Amplasament: Str. Albac
Alba Iulia, jud. Alba

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant general:
S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant de specialitate urbanism:
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
str.Alexandru Vlahuta, bloc Lama B, Cluj-Napoca, jud. Cluj



FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 52/2018

Beneficiari: **MUNICIPIUL ALBA IULIA**
Str. Calea Motilor nr.5A, Alba Iulia, jud. Alba

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant general: **S.C. FLARI PROIECT S.R.L.**
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant de specialitate urbanism:
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
str.Alexandru Vlahuta, bloc Lama B, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Obiectul: **Elaborare plan urbanistic zonal pentru modificare profil transversal si repositionare strada Albac**

Amplasament: Str. Albac
Municipiul Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Corina Moldovan

Arh. Iulia Camelia Ghibu.....

Arh. Dan Ovidiu Pop.....



BORDEROU

Proiect nr. 52/2018

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

B) Piese desenate:

- | | |
|---|--------|
| • Plan de încadrare în zonă | |
| • Plan de situație existent | 1:1000 |
| • Plan reglementari urbanistice | 1:500 |
| • Plan reglementari -echipare edilitara | 1:1000 |
| • Plan proprietati asupra terenurilor | 1:1000 |

C) Anexe:

- Certificat de urbanism
- Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism
- Studiu geotehnic



Volumul 1: Memoriu general:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Potential de dezvoltare
- 2.3. Încadrare în localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Circulația
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echipare edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Cadrul legal

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 3.10 Anexe



Volumul 2: Regulament local de urbanism aferent PUZ

.I. Dispoziții generale

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

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

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

III. Zonificarea funcționala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunitatilor functionale

V. Unitati teritoriale de referinta



Volumul 1 - MEMORIUGENERAL

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere:

Denumirea obiectivului:

Elaborare plan urbanistic zonal pentru modificare profil transversal si repositionare strada Albac

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Albac
Alba Iulia, jud. Alba

Proiectantul general:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant de specialitate urbanism:

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
str. Alexandru Vlahuta, bloc Lama B, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiarul lucrărilor:

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Str. Calea Motilor nr.5A, Alba Iulia, jud. Alba

Perioada de execuție propusă: 2018-2019

Suprafața terenului reglementat: 7 530,00 m²

Suprafața terenului studiat: 57 500,00 m²

1.2 Obiectul lucrării:

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Alba Iulia, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale, facand parte din domeniul public al municipiului Alba Iulia si privat al persoanelor fizice.Strada Albac, propusă spre repositionare, este cuprinsă între Alba Iulia și Micești (localitate componenta a municipiului), cu acces direct din Calea Moților.

Strada a fost reglementată prin PUZ Alba-Micești, aprobat cu HCL nr. 108/2008.

Necesitatea elaborării studiului rezultă din faptul că strada reglementată nu ține cont de parcelarul existent, afectând parcelele de teren existente și construcțiile, inclusiv împrejurimile, autorizate anterior aprobării documentației faza PUZ.

Obiective generale propuse:

Reglementarea detaliată a zonei pentru stabilirea de acțiuni de îmbunătățire a mediului urban cu privire la:

- modul de încadrare în strategia integrată de dezvoltare urbana (SIDU) a municipiului Alba Iulia;
- anularea disfuncționalităților urbane determinate de necorelările între situația reglementată și situația reală din teren;
- reanalizarea reglementărilor urbanistice în vederea îndeplinirii cerințelor propuse prin prezenta documentație;
- reanalizarea zonelor ce determină interdicție de construire;
- stabilirea etapelor necesare pentru finalizarea obiectivelor propuse;
- creșterea calității vieții urbane prin crearea unor circulații auto și pietonale conforme cu situația reală și cu respectarea legislației în vigoare;



Propuneri pentru relaționarea urbanistică privind legătura cu orașul în ceea ce privește:

- studierea amănunțită a circulațiilor auto și pietonale, în vederea realizării unei circulații urbane fluente și a amenajării calitative a spațiului aferent acestora;
- o conectare cât mai bună a traseelor de circulație din zona reglementată cu traseele de circulație din toate zonele imediat învecinate;
- o corelare cât mai bună între situația reală din teren și reglementările propuse

Prezenta documentație propune modificarea profilului transversal al strazii și repositionarea acesteia, în vederea respectării situației reale din teren și restudierea circulațiilor auto și pietonale.

Reglementările urbanistice propuse modifică prevederile PUZ Alba -Micești aprobat cu HCL 108/03.2018.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3 Surse de documentare:

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, de trafic, studii geotehnice etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

- Ridicare topografică
- Certificat de Urbanism nr. 1331 din 28.08.2018
- Legea 350/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014, PUZ aprobat cu HCL 108/2008
- Studii și proiecte elaborate anterior și concomitent PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – SITUAȚIA PROPUȘĂ:

2.1. Evoluția zonei

Folosința actuală a terenurilor studiate este arabil, drum, cu suprafața de 7530.00 mp, destinație stabilită conform PUZ aprobat cu HCL 108/03.2018 făcând parte din -zona CR= cai de circulație rutieră și pietonale.

2.2. Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, în condițiile unui cadru natural favorabil. Vecinătățile zonei studiate au un caracter predominant rezidențial- locuințe individuale, reglementarea circulațiilor existente contribuind la creșterea calității vieții urbane.

2.3. Incadrarea în localitate:

Strada Albac, este situată în intravilanul municipiului Alba Iulia și este cuprinsă între Alba Iulia și Micești (localitate componentă a municipiului), făcând legătura între Calea Mitorilor și strada Garda.

Strada Albac a fost reglementată prin PUZ Alba-Micești, aprobat cu HCL nr. 108/2008.

Suprafața propusă spre reglementare a strazii- S = 7530.00 mp

Suprafața propusă spre studiere- S = 57500 mp

Zona studiată se învecinează cu:

- Terenuri proprietate privată- la nord;
- Terenuri proprietate privată- la sud



- Calea Motilor- la vest;
- Strada Garda- la est

2.4 Elemente ale cadrului natural:

Morfologia zonei – din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se incadreaza în zona de terasa superioara, bine individualizata pe malul drept al raului Mures, cu o dezvoltare larga de 1,5-2,0km, continuandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Terenul se prezinta plan, stabil, fara forme sau urme de degradare prin alunecare.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est de Alba Iulia drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor sai afluenti riurile Tarnava, Ampoi si Sebes. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber cantonata in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, poate fi interceptata la adancimi de 6,50-7,00m avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se situeaza la limita sud-vestica a marii unitatii geotectonice denumita Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Codului P 100-1/2013, privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g=0.10g$ si $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 054/84, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Amplasamentul se afla in zona eoliana A si zona climatica A.

2.5 Circulatii:

Caile de circulatie importante ale zonei sunt Calea Motilor, strada Garda si strada Vidra. Strada Albac a fost reglementată prin PUZ Alba-Micești, aprobat cu HCL nr. 108/2008, cu profil de 10.00m. Prin aceeasi documentatie au fost propuse cai de circulatie, din care doar strada Vidra si strada Garda s-au realizat pana in acest moment.

2.6 Ocuparea terenurilor:

Terenul reglementat pentru strada este in prezent liber de constructii.

2.7 Echiparea edilitara:

Zona este echipata corespunzator din punct de vedere al retelelor edilitare, toate retelele edilitare necesare (apa-canal, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii) existand in zona.

In cazul necesitatii extinderii retelelor tehnico-edilitare, acestea vor fi racordate la retelele publice existente in zona, inaintea demararii procesului de modernizare a strazii.

2.8 Probleme de mediu:

Disfunctionalitati:

-

Prioritati:

-

Relatia cadru natural – cadru construit:

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia. Este interzisa amplasarea oricarei constructii pe zona reglementata. Realizarea noului profil stradal nu va afecta cadrul natural.

Evidentierea riscurile naturale si antropice.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nefiind semnalate fenomene fizico-geologice active – alunecari de teren.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz.



Nu este cazul.

2.9 Optiuni ale populatiei:

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare si a Certificatului de Urbanism 1331 din 28.08.2018 rezulta ca este necesara realizarea unei documentatii PUZ pentru modificarea profilului transversal si repositionarea strazii Albac, conform situatiei reale din teren.

3.2 Prevederi ale PUG/PUZ:

Planul Urbanistic General preia prevederile PUZ Alba -Miesti aprobat HCL nr. 108/2008.

Conform PUZ aprobat cu aprobat HCL nr. 108/2008 terenul studiat este incadarat in zona Cr= cai de circulatie rutiera si pietonale in UTR- zona locuintelor individuale LM2-zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban- pe teren normal-P, P+1+M-locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

Situatia reglementata va tine cont de circulatiile adiacente propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 108/2008.

POT, CUT- nu e cazul.

3.3 Valorificare cadrului natural:

Nu se intervine asupra cadrului natural, modificarile propuse asupra amprizei stradale nu afecteaza cadrul natural.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Strada Albac a fost reglementata prin PUZ Alba-Miesti, aprobat cu HCL nr. 108/2008, prin care se propunea un profil transversal de 10.00m (2 benzi circulatie de 3.00m sau 3.50m cu trotuar zona verde de o parte si de alta)

Se propune modificarea profilului reglementat prin PUZ Alba-Miesti, aprobat cu HCL nr. 108/2008, astfel: ampriza totala 10.00m, din care 6 m partea carosabila si cate un trotuar de cate 2.00 m de o parte si de alta, si repositionarea strazii conform situatiei din teren, conform plansa A/02/ Plan de reglementari urbanistice - Zonificare. Situatia reglementata permite realizarea racordurilor cu viitoarele strazi propuse prin PUZ Alba-Miesti, aprobat cu HCL nr. 108/2008.

Marcajele si amplasarea indicatoarele de circulatie se vor face in conformitate cu normativele de specialitate in vigoare.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propune incadrarea terenului studiat in zona Cr_A = cai de circulatie rutiera si pietonale in UTR- zona locuintelor individuale LM2-zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban- pe teren normal-P, P+1+M-locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada reglementata (Albac)- la minimum 3.00m fata de aliniament. Pentru strazile care au originea in strada Albac se vor respecta retragerile (laterale, posterioare si fata de aliniament), reglementate prin PUZ Alba-Miesti, aprobat cu HCL nr. 108/2008.

P.O.T.max = nu este cazul pentru strada

C.U.T.max = nu este cazul pentru strada

Regim inaltime maxim propus: nu este cazul pentru circulatii rutiere si pietonale/strada



Bilant teritorial	Existent	m ²	%	Propus	m ²	%
Suprafata teren reglementat	7530.00		100	7530.00		100
Zona circulatii auto	4233.00		56.21	4674.00		62.07
Teren viran/ Zona circulatii pietonale	3297.00		43.79	2856		37.93
Total	7530.00		100	7530.00		100
	P.O.T.existent= 0.00% C.U.T.existent= 0.00			P.O.T.propus= 0.00% C.U.T.propus= 0.00		

Bilant teritorial	Existent	m ²	%	Propus	m ²	%
Zona CR	7530.00		100.00	0.00		0.00
Zona CR_A	0.00		0.00	7530.00		100.00
Total	7530.00		100.00	7530.00		100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă, și se vor prevedea bransamente individuale pentru fiecare parcelă. Lucrarile de modernizare a strazii, se vor corela cu lucrarile de modernizare/extindere (inclusive către strazile adiacente) a rețelelor și executare a bransamentelor.

3.6.2. Canalizare

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole de suprafață și se vor racorda la canalizarea pluvială existentă în zonă.

Lucrarile de modernizare a strazii se vor corela cu lucrarile de modernizare/extindere (inclusive către strazile adiacente) a rețelelor și executare a bransamentelor.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

Noile bransamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat, înainte de modernizarea circulațiilor, și vor fi prevăzute bransamente individuale pentru fiecare parcelă;

Lucrarile de modernizare a strazii se vor corela cu lucrarile de modernizare/extindere (inclusive către strazile adiacente) a rețelelor și executare a bransamentelor.

3.6.4. Telecomunicatii

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane / satelit, prin grija beneficiarului, în funcție de furnizorii aleși.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Lucrarile de modernizare și/sau extindere a strazii, se vor corela cu lucrarile de modernizare și executare a bransamentelor rețelelor tehnico edilitare în zonă.

3.6.5. Alimentare cu caldura

Nu este cazul

3.6.7. Gospodarie comunală

Este permisă doar amplasarea de cosuri de gunoi stradale.

Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele în locuri special amenajate numai în interiorul parcelelor, iar evacuarea acestora se va face în urma unor contracte cu firme de specialitate.

3.7 Protectia 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 pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

▪ depozitarea controlată a deșeurilor

Este permisă doar amplasarea de cosuri de gunoi stradale.



Colectarea deseurilor menajere se va face in europubele in locuri special amenajate numai in interiorul parcelelor deservite de alee iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

- **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**
 - nu este cazul
- **organizarea sistemelor de spații verzi**
 - nu este cazul
- **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 planselor de reglementari edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publica

- **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație si rețele tehnico- edilitare.
- **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă**

Strada Albac este formata din terenuri aflate in proprietatea municipiului Alba Iulia si terenuri aflate in proprietate privata.
- **determinarea circulației terenurilor**

Terenurile private grevate de noua ampriza stradala se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale, pentru modernizare si realizare profil stradal Strada Albac.

4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG/PUZ

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor si totodata parametri tehnici necesari luarii unor decizii in vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investitiilor .

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 aliniaza prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități.

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

Intocmit:

Arh. Corina Moldovan

Arh. Iulia Camelia Ghibu



Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia. R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, și a Certificatului de Urbanism cu nr. 1331 din 28.08.2018 elaborat de Primăria Municipiului Alba Iulia

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau : Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens RLU se aplică pe terenul studiat- strada Albac, situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, in zona marginita de strazile Garda la est, Calea Motilor la vest, si proprietati private la nord si sud.

Suprafață totala a zonei reglementate este de 7530.00 mp.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

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

4.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). Nu sunt permise deversari de substante periculoase in sol si se vor lua toate masurile necesare pentru captarea apelor meteorice, si deversarea in canalizarea municipala, epurarea apelor menajere si deversarea acestora, depozitarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apa si a lucrarilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă si a lucrarilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisa numai cu avizul institutiilor competente si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor impotriva inundatiilor si a deteriorarii calitatii apelor.

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

Zona nu prezinta factori de risc naturali si astfel nu sunt necesare masuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc. Autorizarea lucrarilor de constructii pe perimetrul studiat se va face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare aferente de catre administratia publica locala, investitori private sau cu fonduri de la bugetul de stat. Se interzice amplasarea cladirilor avand alta destinatie decat cea prezavuta in PUZ pe perimetrul studiat.

5.1. Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile se vor realiza cu respectarea tuturor standardelor si normativelor in vigoare.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea



afecta stabilitatea constructiilor si siguranta circulatiilor publice. Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public. Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primaria si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

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

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare dace nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari de pordoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare: tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati.

5.5. Cerinte privind izolare fonica

Se recomanda limitarea, pe cat posibil, a traficului auto generator de poluare fonica. In caz contrar, se vor lua masuri pentru diminuarea disconfortului creat.

5.6. Apararea interesului

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

6. Reguli generale de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se stabileste alinierea constructiilor astfel:

- retragere fata de aliniamentul strazii Albac – 3.00 metri;
- Pentru strazile care au originea in strada Albac se vor respecta retragerile (laterale, posterioare si fata de aliniament), reglementate prin PUZ Alba-Micesti, aprobat cu HCL nr. 108/2008.

Valori maxime ale indicilor urbanistice:

POT – nu e cazul

CUT – nu e cazul

Regim de inaltime – nu e cazul

7. Reguli cu privire la accesele obligatorii

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, , dimensionarea lor tinand cont de normativele tehnice in vigoare. Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Stationarea autovehiculelor - se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Lucrarile de modernizare a strazii se vor corela, pe cat posibil, cu viitoarele accese pe parcelele adiacente strazii Albac. Nu se vor realiza intreruperi ale circulatiilor pietonale (se va pastra cota trotuarului) pe zonele de acces auto catre parcele.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitare



Lucrarile de modernizare a strazii se vor corela cu lucrarile de modernizare/extindere (inclusive catre strazile adiacente) a retelelor si executare a bransamentelor.

Toate noile bransamente pentru retelele edilitare vor fi realizate inainte de modernizarea circulatiilor, si se vor prevedea bransamente individuale pentru fiecare parcela adiacenta strazii.

In interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, in conformitate cu cadrul normativ in vigoare, cu conditia dispunerii acestora exclusiv in subteran. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv in subteran, cu exceptia liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului arterelor de circulatie și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitori sau beneficiari privati sau de catre autoritatile locale, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul local si sunt suportate in intregime de acestia.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

Parcelarea

Nu e cazul.

Inaltimea constructiilor

Nu e cazul

10.Reguli cu privire la amplasarea de parcare, spatii verzi si imprejmui

Parcaje

Stationarea autovehiculelor - se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Spatii verzi si plantate

Suprafetele neconstruite, neocupate de artere de circulatie, trotuare si accese se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetatie medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

Imprejmuiri

Imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulatie se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. In interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetatie medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona Cr_A – cai de circulatie rutiera si pietonala

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona Cr_A – cai de circulatie rutiera si pietonala

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI



Se propune încadrarea terenului studiat în zona Cr_A = cai de circulație rutieră și pietonale în UTR- zona locuințelor individuale LM2- zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban- pe teren normal-P, P+1+M-locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. Utilizări admise cu condiționări

Nu sunt permise alte utilizări.

3. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

Nu e cazul.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Regimul de aliniere a construcțiilor față de strada reglementată (Albac)- la minimum 3.00m față de aliniament.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu e cazul

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul

8. Circulații și accese

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionarea lor ținând cont de normativele tehnice în vigoare. Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Nu se vor realiza întreruperi ale circulațiilor pietonale (se va păstra cota trotuarului) pe zonele de acces auto către parcele.

9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor - se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Nu e cazul.



11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. Spații libere și spații plantate

Suprafețele neconstruite, neocupate de artere de circulație, trotuare și accese se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. Împrejurimi

Împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

Intocmit:

Arh. Corina Moldovan

Arh. Iulia Camelia Ghibu

13. Raport de specialitate

MUNICIPIUL ALBA IULIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE PROFIL TRANSVERSAL SI REPOZITIONARE STRADA ALBAC, ALBA IULIA, STR. ALBAC, FN.

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

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea profilului transversal al strazii si repositionarea acesteia, in vederea respectarii situatiei reale din teren si restudierea circulatiilor auto si pietonale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: domeniul public al mun. Alba Iulia si proprietatea privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, drum – 8000 mp.

Funciunea aprobata / reglementata – UTR = Cr cai de circulatie rutiera si pietonale, LM2 zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: nu este cazul.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strazile care au originea din strada Albac.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: constructiile de pe parcelele avand acces din strada Albac se vor retrage cu min 3 m fata de aliniament.

Retrageri fata de proprietatile vecine: nu este cazul.

Regim maxim de inaltime reglementat: nu este cazul.

POT, CUT max. – nu este cazul.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionarea lor tinand cont de normativele tehnice in vigoare. Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Nu se vor realiza intreruperi ale circulatiilor pietonale (se va pastra cota trotuarului) pe zonele de acces auto catre parcele. Stationarea autovehiculelor - se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: In interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, in conformitate cu cadrul normativ in vigoare, cu conditia dispunerii acestora exclusiv in subteran. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversarile se vor realiza exclusiv in subteran, cu exceptia liniilor aeriene de inalta tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului arterelor de circulatie si conduse spre emisari sau canalizarea publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele invecinate.

*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, fara conditii.

Alba Iulia, 14.11.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian



ROMANIA
Judetul ALBA
Primaria Municipiului ALBA IULIA
Arhitect-sef

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

ELABORARE PLANURI URBANISTICE ZONALE

1. "MODIFICARE PROFIL TRANSVERSAL ȘI REPOZIȚIONARE ALEE CUPRINSĂ ÎNTRE STRADA FRANCISCA ȘI STRADA THEODOR AMAN" ALBA IULIA
2. "MODIFICARE PROFIL TRANSVERSAL ȘI REPOZIȚIONARE STRADĂ ALBAC" ALBA IULIA
3. "MODIFICARE PROFIL TRANSVERSAL STRADĂ NICOLAE TONITZA" ALBA IULIA

Beneficiar

Municipiul Alba Iulia

Mun. Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 5A, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Nu au fost organizate intalniri.**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Publicare anunt intr-un ziar de larga circulatie;**
 - **Afisare anunt pe site-ul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti cetatenii domiciliati in mun. Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **1 persoana s-a aratat interesata de documentatia de la pct. 1: "MODIFICARE PROFIL TRANSVERSAL ȘI REPOZIȚIONARE ALEE CUPRINSĂ ÎNTRE STRADA FRANCISCA ȘI STRADA THEODOR AMAN" ALBA IULIA**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

Prin adresa inregistrata la sediul primariei mun. Alba Iulia cu nr. 110767 din 09.11.2018, persoana reclamanta solicita ca documentatia "MODIFICARE PROFIL TRANSVERSAL ȘI REPOZIȚIONARE ALEE CUPRINSĂ ÎNTRE STRADA FRANCISCA ȘI STRADA THEODOR AMAN" ALBA IULIA, sa nu fie avizata, invocand urmatoarele motive:

- propunerea in cauza aduce atingere dreptului de proprietate
- lipsa accesului la parcelele cu numarul topografic 3778/17/2/4 si 3778/18/3/5
- unul dintre vecini a ingropat rețeaua aeriana de mediu tensiune la limita de proprietate cu parcela 3778/18/3/1 si este obligat sa lase acces pentru interventie (cu toate utilajele necesare remedierii) in favoarea Electrica, lucru care nu este posibil pe o fasie de 1.5 m. Eu nu imi voi da acceptul pentru acces pe proprietate.
- Nu s-a facut identificarea si notificarea proprietarilor ale caror proprietati vor fi direct afectate de propunerea PUZ, art. 37 a/pct.2 din O2701/2010.

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnatura	Data	Nr. ex.
Verificat: Alexandru Romanitan	Sef serviciu - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		12.11.2018	2
Intocmit: Sorin Cristian	Consilier - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		12.11.2018	2

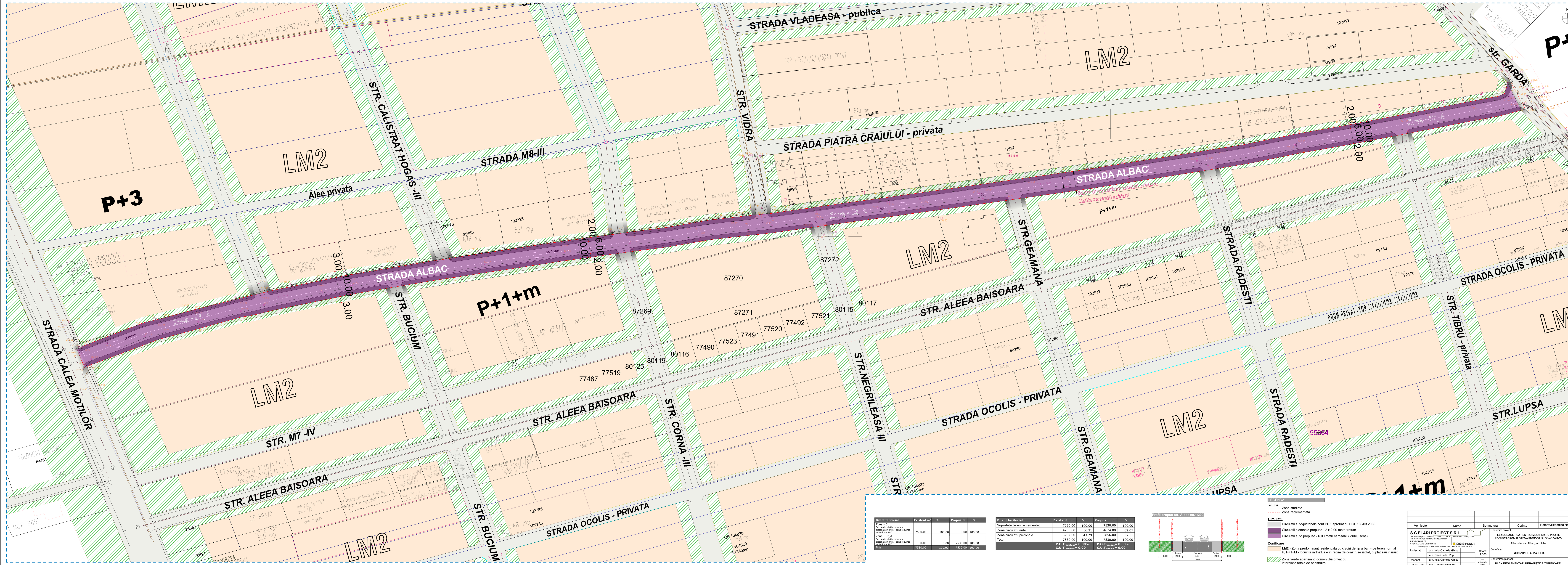
DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Motilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

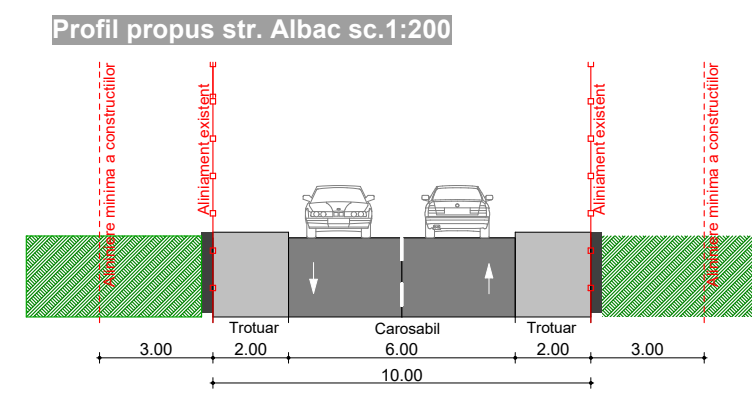
Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Bilanț teritorial					Bilanț teritorial				
Zona - Cr					Suprafața teren reglementat				
Zona - Cr					Zona circulații auto				
Zona - Cr					Zona circulații pietonale				
Zona - Cr					Total				
P.O.T. existent					P.O.T. propus				
C.U.T. existent					C.U.T. propus				



Verificator		Semnatura		Data	
S.C. FLARI PROIECT S.R.L.		Municipiul Alba Iulia		Nr. pr: 52/2018	
Proiectant		Beneficiar		Nr. pr: 52/2018	
Desenat		Date		Nr. pr: 52/2018	
Sef proiect		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE		A2	