

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE PARCAJ COLECTIV SI AMENAJARE INCINTA
Alba Iulia, str. Arnsberg, jud. Alba

pr.nr.17/2018

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL ALBA IULIA

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHIN S.R.L.
Alba Iulia, str. Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Stelian Fleschin	sef proiect
arh. Stelian Fleschin	urbanism
ing. Rosiu Ioan	retele tehnico-edilitare
ing. Preda Paul	studiu geotehnic
ing. Blaga Laurentiu	studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

CUPRINS

- Foaie de capat
- Borderoul PUZ

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- a. *Date de recunoastere a documentatiei*
- b. *Obiectul lucrarii*
- c. *Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. *Evolutia zonei*
- b. *Incadrarea in localitate*
- c. *Elemente ale cadrului natural*
- d. *Circulatia*
- e. *Ocuparea terenurilor*
- f. *Echipare edilitara*
- g. *Probleme de mediu*
- h. *Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. *Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- b. *Prevederi ale PUG*
- c. *Valorificarea cadrului natural*
- d. *Modernizarea circulatiei*
- e. *Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- f. *Dezvoltarea echiparii edilitare*
- g. *Protectia mediului*
- h. *Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

***Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ***

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	0
• Situatia existenta	scara 1/1000	1
• Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/500	2
• Reglementari urbanistice – detaliate	scara 1/500	2*
• Reglementari - echipare edilitara	scara 1/500	3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/500	4

Intocmit,

arh.Stelian Fleschin

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: PUZ-CONSTRUIRE PARCAJ COLECTIV SI AMENAJARE INCINTA
- Beneficiar: MUNICIPIUL ALBA IULIA
- Proiectantul general:S.C. B.P. FLESCHEIN S.R.L.
Alba Iulia, Calea Motilor nr.75 B
- Data elaborarii: SEPTEMBRIE 2018

b. Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei program:

1. DENUMIREA LUCRARII: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE PARCAJ COLECTIV SI AMENAJARE INCINTA, str. Arnsberg, mun. Alba Iulia, jud. Alba.

2. OBIECTUL LUCRARII:

PUZ-ul consta in realizarea unei cladiri in regim de inaltime P+2E, avand functiunea de parcaj colectiv si amenajarea incintei conform certificat de urbanism nr.1220 din 03.08.2018. Cladirea va adaposti un numar de 142 locuri de parcare.

3. Suprafata studiata apartine domeniului public si privat al Municipiului Alba Iulia.

Se vor reglementa accese, CUT max, POT max, retragerea cladirii fata de aliniament, distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

3. AMPLASAMENT: Terenul se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, str. Arnsberg, jud. Alba si are ca vecini:

- la est – domeniu public
- la nord - domeniu public
- la vest - domeniu public
- la sud - domeniu public

– Distantele constructiei propuse fata de constructiile invecinate:

- pe latura de nord: la o distanta de 1,50m (bloc de locuinte - fatada nu dispune de ferestre pentru locuire)
- pe latura de sud: la o distanta de 7.39m (locuinta);
- pe latura est: proprietate privata, la o distanta de 4,20m (locuinta);
- pe latura vest: la o distanta de 4,40m respectiv 10,95m (bloc de locuinte colective P+4).

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Tinand cont de regimul juridic al terenului se va studia posibilitatea realizarii acestei investitii, conform temei de proiectare.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

- zona studiata face parte din UTR =L2, subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri.
- obiectivul propus, conform certificatului de urbanism, va fi realizarea unui parcaj colectiv etajat si amenajarea incintei.

c. Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare, aprobat cu HCL 158/2014.
- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

Obtinerea autorizatiei de desfiintare pentru a se demola constructia existenta a unui bloc de garsoniere aflat intr-o avansata stare de degradare.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla in partea de vest a municipiului Alba Iulia, pe strada Arnsberg, in zona Spitalului Judetean Alba.

Folosinta actuala – curti constructii in suprafata de 5600mp.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

Amplasament in intravilanul mun. Alba Iulia.

Este de maxima urgenta realizarea acestei investitii pentru suplimentarea locurilor de parcare care sa deserveasca zona.

- *Potential de dezvoltare*

Conditii de amplasament sunt favorabile. Zona dispune de toate retele tehnico-edilitare.

b. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, in zona rezidentiala (L), in subzona de locuinte colective medii (L2), in apropierea Spitalului Judetean Alba.

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

c. Elemente ale cadrului natural

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:*

Nu sunt probleme din acest punct de vedere, terenul are o configuratie planimetrica relativ orizontala, panza freatica nefiind la adancimea care sa afecteze sau sa conditioneze decisiv realizarea infrastructurii constructiilor.

d. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*

Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str.Arnberg si respectiv Alea J situata pe latura de nord a amplasamentului.

Spatiile amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor din zona studiata, sunt situate la distante de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit, mai putin parcarile situate langa blocul B8, care vor fi propuse spre reamplasare.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat are folosinta actuala curti -constructii apartinand domeniului public al Municipiului Alba Iulia.

- *Relationari intre functiuni*

Se vor respecta distantele normate fata de cladirile existente in zona

Vor fi deviate retelele tehnico-edilitare afectate de amplasarea noii constructii.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

In prezent pe amplasamentul studiat exista o cladire cu functiunea de locuinte colective care urmeaza a se desfiinta datorita stadiului inaintat e degradare.

POT existent – 25%

POT propus=50%

CUT existent = 1,15

CUT propus=2,10

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent este alcatuit din locuinte colective medii cu spatii comerciale la parter.

Structura acestora este in general de zidarie portanta, fiind in stare buna, avand inaltimi P+4E.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*
Nu este cazul.

- *Principalele disfunctionalitati*

- Lipsa locurilor de parcare

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- reseaua de apa:	existenta
- reseaua de canalizare:	existenta
- retele de transport energie electrica:	existenta
- retele de telecomunicatii:	existenta
- alimentare cu gaze naturale:	existenta

g. Probleme de mediu

- *Relatia cadrulul natural - cadrulul construit*

-Din punct de vedere arhitectural cladirea existenta de pe amplasamentul din zona studiata necesita demolare.

-Nu sunt elemente ale unui cadru natural care sa subordoneze realizarea constructiilor in zona studiata.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general si amenajare a teritoriului:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, inasa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

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

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica pe situ-l primariei si expunerea panourilor infomative la teren, au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenului.

- *Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Se propune dezvoltarea zonei predominant rezidentiale cu dotari complementare.

i. Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ:

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a unui parcaj etajat, si asigurarea infrastructurii in mod unitar.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei.

Documentatiile topo si geo fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

Se propune completarea zonificarii functionale propuse prin PUG, astfel incit terenul studiat, situat in intravilan are functiunea dominanta cea de subzona de locuinte colective medii cu dotari complementare.

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune amenajarea de accese, trotuare, spatii verzi in incinta prin plantatii de arbusti, flori si gazon.

d. Modernizarea circulatiei

● *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Accesul auto in cladirea amenajata pentru parcajul supraterran se realizeaza din str.Arnsberg situata pe latura de vest a amplasamentului si din Aleea J situata pe latura de nord.

Pentru parcare autoturismelor, se vor realiza un numar de 150 de locuri de parcare in cladirea propusa, pentru deservirea zonei.

Totodata sau facut propuneri pentru reorganizarea parcajelor adiacente noii constructii.

Spatiile amenajate pentru gararea si parcare autovehiculelor din zona studiata, sunt situate la distante de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit. Acele locuri de parcare propuse la sol cat si in parcare supraterrana mai aproape de 5m fata de blocul B7 si B8, sunt situate langa fatadele cu ferestre pentru alte spatii decat cele de locuit (bucatarie, baie).

Pentru alei se propune un sistem rutier usor, nerigid, format din balast, nisip, si pavaj din dale prefabricate din beton, dale pline.

Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai ieftin si cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permitand totodata interventii facile la lucrarile tehnico-edilitare.

● *Organizarea circulatiei pietonale*

In cadrul incintei se vor realiza accesele crosabile si pietonale.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

● *Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor*

Se propune realizarea unei cladiri pentru parcaj colectiv in regim de inaltime P+2E, in cadrul subzonei de locuinte colective medii.

Subzona functionala este subimpartita in subzone distincte subordonate functiunii principale, astfel :

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA ZONEI STUDIADE	5600,00	100,00%	5600,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	5600,00	100,00%	5600,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA DOMENIULUI PUBLIC	4610,00	82,32%	5600,00	100,00%	990,00	17,68%			
	SUPRAFATA DOMENIULUI PRIVAT PARTICULAR	990,00	17,68%	5600,00	100,00%	4610,00	82,32%			
	L2- SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII cu P+4-5 niveluri	5600,00	100,00%	5600,00	100,00%	0,00	0,00%			
L2 c	Subzona constructii locuinte coletive medii	1365,00	24,38%	990,00	17,68%	-375,00	-6,70%			
L2 P	Subzona constructie parcaj colectiv etajat	0,00	0,00%	1450,00	25,89%	1450,00	25,89%	50%	2,10	P+4-5E
L2a/L2p	Subzona circulatii auto si pietonale,parcaje	3040,00	54,29%	2093,00	37,38%	-947,00	-16,91%			
L2 zv	Subzona spatii verzi	1195,00	21,34%	1067,00	19,05%	-128,00	-2,29%			

L 2-SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+4-5 NIVELURI

Subzona constructii propuse pentru parcaje supraterrane
Subzona constructii locuinte colective existente
Subzona circulatii auto si pietonale,parcaje:
Subzona spatii verzi

5600mp
1450mp
990mp
2093mp
1067 mp

● *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata:

5600mp

Intravilan existent studiat:

5600 mp

POT propus:

50%

CUT propus:

2,10

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

● *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Cladirile studiate sunt racordate la toate retele tehnico-edilitare.

Cladirea propusa nu necesita alimentarea cu apa si bransarea la canalizare.

● *Alimentare cu energie electrica*

Cladirea se va racorda la reseaua electrica din zona.

● *Telecomunicatii*

Nu este cazul.

● *Asigurarea necesarului de energie termica*

Spatiile parcajelor etajate propuse sunt deschise si nu necesita sisteme de incalzire.

● *Alimentare cu gaze naturale*

Nu este cazul.

Conform Normativului I6-98, conductele de apă, canalizare, electrice vor fi pozate direct în pământ sau în canale de protecție.

● *Gospodarie comunală*

Colectarea si evacuarea deseurilor din subzona studiata se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara, pubele ecologice.

g. Protectia mediului

- *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Apele uzate se vor prelua in sistemul de canalizare al zonei.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

In cadrul incintei se va amenaja o suprafata de cca 350mp zona verde.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii*

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Planşa 4 -Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

a) terenuri aflate in proprietate publica a municipiului

b) terenuri aflate in proprietate privata a municipiului

c) terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*

Conform prevederilor PUG, zona studiata este cuprinsa in intravilan.

Realizarea subzonelor functionale in cadrul **L2- Subzona constructii pentru locuinte colective.**

L2c- Subzona constructii propuse in care **Hmax cladire propusa=7,50m, regim de inaltime P+2E**

L2a/L2p-Subzona circulatii auto si pietonale,parcaje

L2zv -Subzona spatii verzi

- *Categorii principale de interventii*

Realizarea unui parcaj etajat si devierea retelelor situate pe amplasamentul noii constructii.

- *Prioritati de interventie*

Desfiintarea constructiei existente in vederea realizarii investitiei.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

Astfel se propun doua etape de realizare :

- In prima etapa se va interveni pentru demolarea constructiei existente
- In a doua etapa se va realiza devierea retelelor aflate pe amplasamentul noii constructii.
- In a treia etapa realizarea parcajului etajat.

Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Se are in vedere atragerea unor investitori interesati de zona, investitori ce pot fi cooptati in realizarea si finantarea obiectivelor de utilitate publica necesare.

Sunt respectate normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati (toate constructiile sunt gradul I si II de rezistenta la foc);

Compartimentele de incendiu constituite se incadreaza in prevederile normativului P118-99 tab.2.2.2.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Referat geotehnic

Intocmit,

S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

certif.nr.AJAEU/09/11798

PR.NR.17/2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

III. Zonificarea functionala

- 11.Unitati si subunitati functionale

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale:

L2 -SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII cu P+4-5 niveluri

- L2c -Subzona constructii locuinte colective medii
- L2P - Subzona constructie parcaj colectiv etajat
- L2a/L2p Subzona circulatii auto si pietonale, parcaje
- L2 zv Subzona spatii verzi

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare

S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

certif.nr.AJAEU/09/11798

- Legea nr. 41 / 1995 – privind protecția patrimoniului național
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulația juridică a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorii de terenuri în intravilan, delimitate conform legii, precum și tuturor construcțiilor indiferent de destinația acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

3.2. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism este o zonă situată în intravilanul Municipiului Alba Iulia, cu o suprafață de teren de 2436mp, cu funcțiunea curții construcții, delimitată de:

- la est – - domeniu privat
- la nord - domeniu privat
- la vest - - domeniu public
- la sud - domeniu privat

Zonificarea funcțională

L2 -SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII cu P+4-5 niveluri

- L2c -Subzona construcții locuințe colective medii
- L2P - Subzona construcție parcaj colectiv etajat
- L2a/L2p Subzona circulații auto și pietonale, parcaje
- L2 zv Subzona spații verzi

1. Generalități

ARTICOLUL	1	-	UTILIZARI	ADMISE
L2	-	sunt	urmatoarele	utilizari:
-locuințe				colective
-construcții	aferente		echiparii	tehnico-edilitare
-amenajări	aferente		echiparii	tehnico-edilitare
-amenajări aferente locuințelor:	cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, parcaje acoperite etajate, spații plantate, locuri de joacă pentru copii ,amenajări de sport pentru tineret			

ARTICOLUL	2	-	UTILIZARI	ADMISE	CU	CONDITIONARI
-se admit echipamente publice	la parterul	blocurilor	de locuit	cu următoarele	condiții:	
-serviciile profesionale și cabinetele medicale	vor avea	acces separat	de cel al locatarilor			
- activitatea spațiilor comerciale	nu va	perturba	locuințele			
-în construcțiile noi, creșele și grădinițele	vor avea	acces separat	de cel al locatarilor	și vor dispune	în	
utilizare exclusivă de o suprafață minimă	de teren	de 100 mp				
-se admite conversia locuințelor de la parter	în spații comerciale	exclusiv	pentru produse cerute de			

S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

certif.nr.AJAEU/09/11798

aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

-se interzic urmatoarele utilizari:

-se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2 ;

-se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite,alimentatie publica, daca activitatea este de natura sa incomodeze locuirea ;

-activitati productive;

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en gros sau mic-gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-statii de intretinere auto;

-lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

-se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte din ansamblurile existente. Exceptie fac completari de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;

-este interzisa construirea de garaje individuale in ansamblurile existente;

-este interzisa utilizarea suprafetelor aferente cladirilor de locuinte existente (locuri de parcare, spatii verzi, gradini, accese, alei) pentru construirea de cladiri de orice fel.

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

- se va mentine parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0metri pe strazi de categoria III si 6,0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

-in cazul situarii in intersectii , noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.

- pentru locuintele colective existente, se accepta completari de fronturi pentru aliniere la parterul extins la strazile principale.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (conform plansa de reglementari urbanistice detaliate, faza PUZ) cu urmatoarele recomandari:

-cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0m;

-cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei , fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren , dar nu mai putin de 5,0m;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

certif.nr.AJAEU/09/11798

(conform planșa de reglementari urbanistice)
-intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
L2 - cu următoarea conditionare:
-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
-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.
-pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
-pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
-pentru ansamblurile de locuinte colective existente, se vor realiza studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatie si parcare la nivel de UTR si cartier

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
-L2- cu următoarea conditionare:
-parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
-se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament , iar in situatia in care se solicita si alte functiuni decat cea de locuit , se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele functiuni.
-se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
-este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica decat 10,0m fata de ferestrele camerelor de locuit de la parter.
-se vor inlocui treptat garajele individuale construite intre blocurile existente cu sisteme eficiente de parcare la sol sau cu parcaje colective;
-in ansamblurile de locuinte colective existente, unde este cazul se va studia prin PUD rezolvarea de parcaje colective cu maxim doua nivele supraterane ;
-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
- conform planșei de reglementari urbanistice ,L2 - inaltimea maxima admisibila este P+4-5
-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente ; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 m.
-regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
-se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente. Exceptie fac

S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

certif.nr.AJAEU/09/11798

completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;
-in ansamblurile de locuinte colective existente, se admit parcaje colective subterane, semiingropate sau supratereane cu cel mult doua nivele, cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita sau acoperis sarpanta cu invelitoare din materiale usoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2 – cu următoarele condiționări:
-aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
-volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate , avizat conform legii.
-lucrurile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane, sarpante cu jgheaburi si burlane, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie sau pe un tronson. Se va respecta HCL 178/05.2013 privind „Reglementarile pentru realizarea unor interventii ce se executa la fatadele blocurilor de locuit din Municipiul Alba Iulia”;
-desenul si culorile fatadei renovate vor fi aprobate de catre serviciul de urbanism din cadrul primariei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2 - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

cu următoarele condiționări:

-spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
-vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;
-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
-in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
-se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

-imprejmuirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.

S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHEIN S.R.L.
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

certif.nr.AJAEU/09/11798

-se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,5 m

ARTICOLUL 15 –PROCENTUL DE OCUPARE SI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- | | | | |
|--------------------------|-------|-------|-----|
| ● P.O.T. maxim admis 50% | | | |
| ● C.U.T. | maxim | admis | 2,1 |

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUG, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUG, UTR-ul- L2 subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri,se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit:

arh. Stelian

Fleschin

10. Raport de specialitate

MUNICIPIUL ALBA IULIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE PARCAJ COLECTIV SI AMENAJARE INCINTA, ALBA IULIA, STRADA ARNSBERG, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU DE PROIECTARE FLESCHIN SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unui parcaj colectiv suprateran, avand regim de inaltime P+2, precum si amenajarea incintei aferente.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: proprietatea mun. Alba Iulia.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 5600 mp.

Funciunea aprobata / reglementata: UTR = L2 subzona locuintelor colective medii cu P+4-5.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform planșa de reglementari urbanistice aferenta prezentei documentatii PUZ.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform planșa de reglementari urbanistice aferenta prezentei documentatii PUZ, cu respectarea Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime: P+4-5; propus: P+2

POT max. = 50% CUT max. = 2.1

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din 2 alei din strada Arnsberg.

Se vor amenaja 142 locuri de parcare in constructia propusa si 25 locuri de parcare adiacente constructiei, in incinta.

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

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.12.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia indeplinirii pana la autorizare a conditiilor enuntate in aviz Electrica (Nefavorabil la faza PUZ).

Alba Iulia, 11.12.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

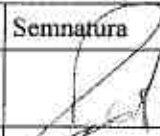
Intocmit,
Sorin Cristian

ROMANIA
Judetul ALBA
Primaria Municipiului ALBA IULIA
Arhitect-sef

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE PARCAJ COLECTIV SI AMENAJARE INCINTĂ"
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG

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;
 - **Nu s-au aratat persoane interesate sa participe la procesul de informare si consultare.**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnatura	Data	Nr. ex.
Verificat: Alexandru Romanitan	Sef serviciu - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		21.11.2018	2
Intocmit: Sorin Cristian	Consilier - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		21.11.2018	2

