

Proiect nr. **36/2018**

**Elaborare PUZ pentru construire depozit cu parcare si
imprejmuire**

Alba -Iulia, DN 1/E81, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **Fat Daniel, Creivean Ovidiu, Creivean Delia**
Alba Iulia, str. Arieseni, nr. 12, jud. Alba

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Decembrie 2018

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu Alexandra**

arh. **Cristian MORAR**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:
**„Elaborare PUZ pentru construire depozit cu parcare si imprejmuire”
Alba -Iulia, DN 1/E81, jud. Alba**
- Beneficiar:
FAT DANIEL, CREIVEAN OVIDIU, CREIVEAN DELIA
Alba Iulia, str. Arieseni, nr. 12, jud. Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie de urbanism isi propune sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, cu scopul construirii unui depozit/atelier de intretinere si a unei parcare auto.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de sud a acestuia.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 3 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 – Creivean Ovidiu Marius, Creivean Delia Marcela, Fat Daniel**
 - Suprafata de teren – 650 mp
 - CF.nr 83873
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Creivean Ovidiu Marius, Creivean Delia Marcela, Fat Daniel**
 - Suprafata de teren – 650 mp
 - CF.nr 83882
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – Creivean Ovidiu Marius, Creivean Delia Marcela, Fat Daniel**
 - Suprafata de teren – 700 mp
 - CF.nr 83873
 - Folosinta: Arabil/intravilan

Toate cele trei proprietati sunt libere de constructii fiind situate in intravilanul municipiului Alba –Iulia. Planul urbanistic general incadreaza zona studiata in **UTR MI-** Zona mixta situata in zona industriala – servicii,comert / activitati de productie.

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1719 din 14.11.2018**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

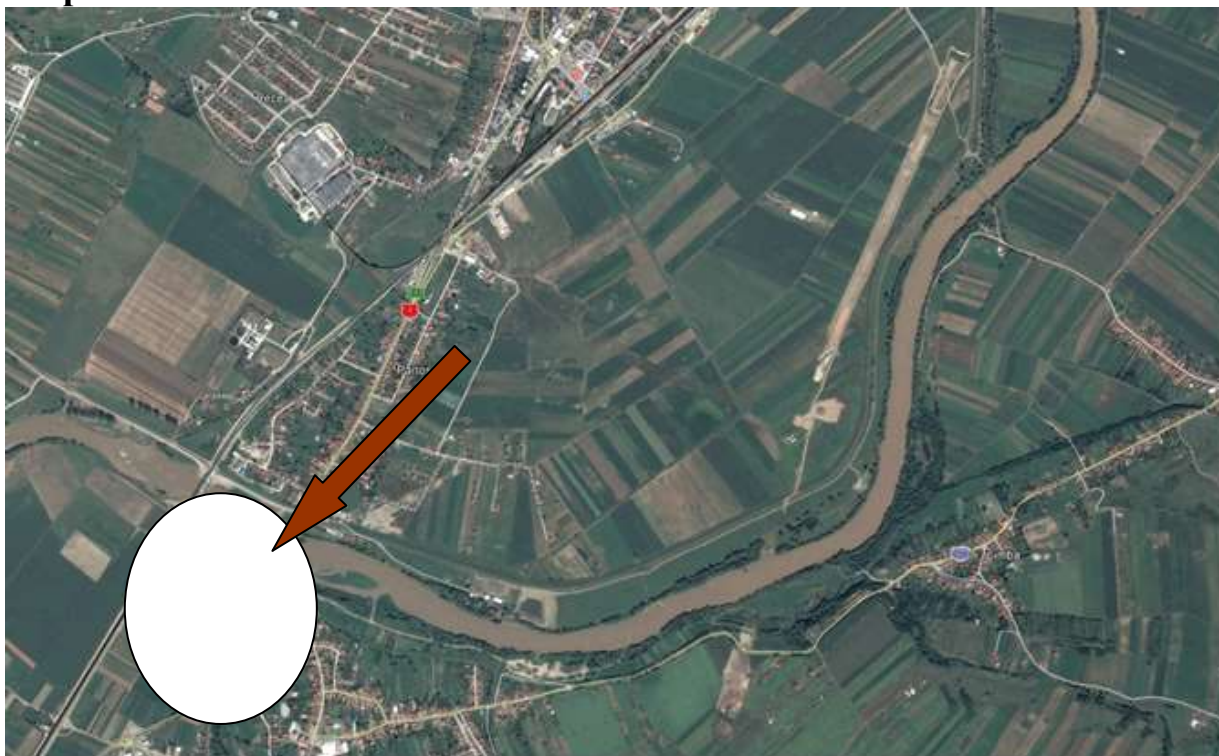
In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de sud a acestuia.

Amplasamentul



● **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – Proprietate privata
- La E – Drum de exploatare D.e. 3028/17
- La S – Proprietate privata
- La V – Dig raul Sebes

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

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

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. **Circulatia**

● **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Terenul obiect al documentatiei este alcatuit din trei proprietati de forma dreptunghiulara, cu acces la D.e.3028/17 pe latura de Est. Drumul de exploatare este paralel cu drumul national DN 1 la o distanta de aproximativ 11 m. Intre cele doua drumuri este o diferenta de nivel de aproximativ 2m. Accesul din DN1 la drumul de exploatare se face printr-o rampa aflata la nord de proprietatea studiata, la aproximativ 40 m. Prin prezentul proiect se propune largirea drumului de exploatare. Acesta va avea urmatorul profil transversal:

- trotuat -1m
- carosabil – 6m

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. **Echiparea edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Utilitati existente : apa, curent electric, gaz

2.7. **Probleme de mediu**

Nu este cazul

2.8. Oprtiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapă aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- **Asigurarea acceselor :** Accesele se vor face din drumul de exploatare propus spre modernizare.
- **Asigurarea utilitatilor :** prin extinderea retelelor din zona

- **Utilitati existente in apropiere** : apa, curent electric, gaz

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Alba Iulia:

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

UTILIZARI ADMISE

- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).
- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

UTILIZARI INTERZISE

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** = **1,6 mp.ADC/mp.teren**

PROPUNEREA

Se propune construirea unui depozit care va putea indeplini si functia de atelier pentru intretinere cu un regim de inaltime P si o arie construita de 150mp. Terenul ramas liber de constructie va fi amenajat ca parcaj auto.

In atelierul de intretinere vor fi depozitate si reconditionate diferite obiecte de mobilier.

Pentru zona studiata se propune mentinerea tururilor reglementarilor stabilite prin PUG aferente zonei MI din care face parte zona cu urmatoarele exceptii :

- **Se propune modificarea latimii minime a terenului de la 20m la 16 m fiind justificata de importanta scazuta a functiunii propuse.**
- **Se propune reducerea distantei minime fata de limitele laterale ale parcelei de la 6m la 3m.**

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor aflate la aproximativ 40m de zona studiata.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Propunere pentru organizarea circulatiei : Se propune modernizarea drumului de exploatare pe care se face accesul la proprietatea studiata prin modificarea profilului

transversal al acestuia pentru a putea asigura deplasarea in conditii de siguranta a utilizatorilor.

Profilul strazii propus va fi:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru fiecare sens de circulatie)
-

3.5. **Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Se propun urmatoarele tipuri de zone :

- **UTR M.I. – Zona mixta in zona industrială**

3.6. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in zona la aprox. 40m.
- extinderea retelei de canalizare existente in zona la aprox. 40m..
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in zona la aprox. 40m.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea se propune dotarea cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea capacitatilor existente si a conductelor de distributie existente in zona.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

3.7. **Protectia mediului**

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

3.8. **Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul



Concluzii

CONCLUZII

Viitoarea investitie va fi dezvoltata pe un teren aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, la periferia acestuia. Terenul este liber de constructii, fiind situat intr-o zona inca nedevelopata. Propunerea urbanistica se incadreaza in prevederile planului urbanistic general al municipiului Alba Iulia din punct de vedere functional, dar avand in vedere particularitatile functiunii, aceasta fiind una cu o activitate redusa, consideram oportuna modificarea prevederilor PUG pentru deschiderea minima a parcelei (de la 20m la 16m) si a distantelor minime fata de limitele laterale de proprietate (de la 6m la 3m).

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

Proiect nr. **36/2018**

**Elaborare PUZ pentru construire depozit cu parcare si
imprejmuire**

Alba -Iulia, DN 1/E81, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : **Fat Daniel, Creivean Ovidiu, Creivean Delia**
Alba Iulia, str. Arieseni, nr. 12, jud. Alba

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Decembrie 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Elaborare PUZ pentru construire depozit cu parcare si imprejmuire”

Alba -Iulia, DN 1/E81, jud. Alba

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;

- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei

- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea I, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2– “Reglementari urbanistice”.

- **UTR M.I. – Zona mixta in zona industrială**

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate constructii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **UTR M.I. – Zona mixta in zona industrială**

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

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

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

UTILIZARI INTERZISE

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN si DJ a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in oras si de la linia de cale ferata principala si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

- pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 16,00 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
 - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
 - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.
 - 21 m fata de DN1

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

Se propune modernizarea drumului de exploatare pe care se face accesul la proprietatea studiată prin modificarea profilului transversal al acestuia pentru a putea asigura deplasarea în condiții de siguranță a utilizatorilor.

Profilul străzii propus va fi:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (3m bandă de circulație pentru fiecare sens de circulație)

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** = **1,6 mp.ADC/mp.teren**

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**
 - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
 - Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari /*cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
 - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
 - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.
- **Intretinerea spatiilor publice**
 - amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
 - Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,

arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

4. Raport de specialitate

FAT DANIEL, CREIVEAN OVIDIU MARIUS, CREIVEAN DELIA MARCELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE DEPOZIT CU PARCARE SI IMPREJMUIRE, ALBA IULIA, DRUM DIN DN1/E81, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul mun. Alba Iulia, cu scopul construirii unui depozit/atelier de intretinere, avand regim de inaltime P, si a unei parcarii auto.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 2000 mp.

Funcțiunea aprobată / reglementată – UTR = MI zona mixta situata in zona industriala – servicii/activitati de productie.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la drum din DN1.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la min 22 m din axul DN1; propunere: 101.80 m fata de limita de proprietate.

Retrageri fata de proprietatile vecine: h/a, dar min 3 m fata de limitele laterale, min 6 m fata de limita posterioara.

Regim maxim de inaltime: max 12 m

POT max. = 40% CUT max. = 1.60

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza dintr-un drum din DN1. Se vor amenaja 72 locuri de parcare in incinta proprie.

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

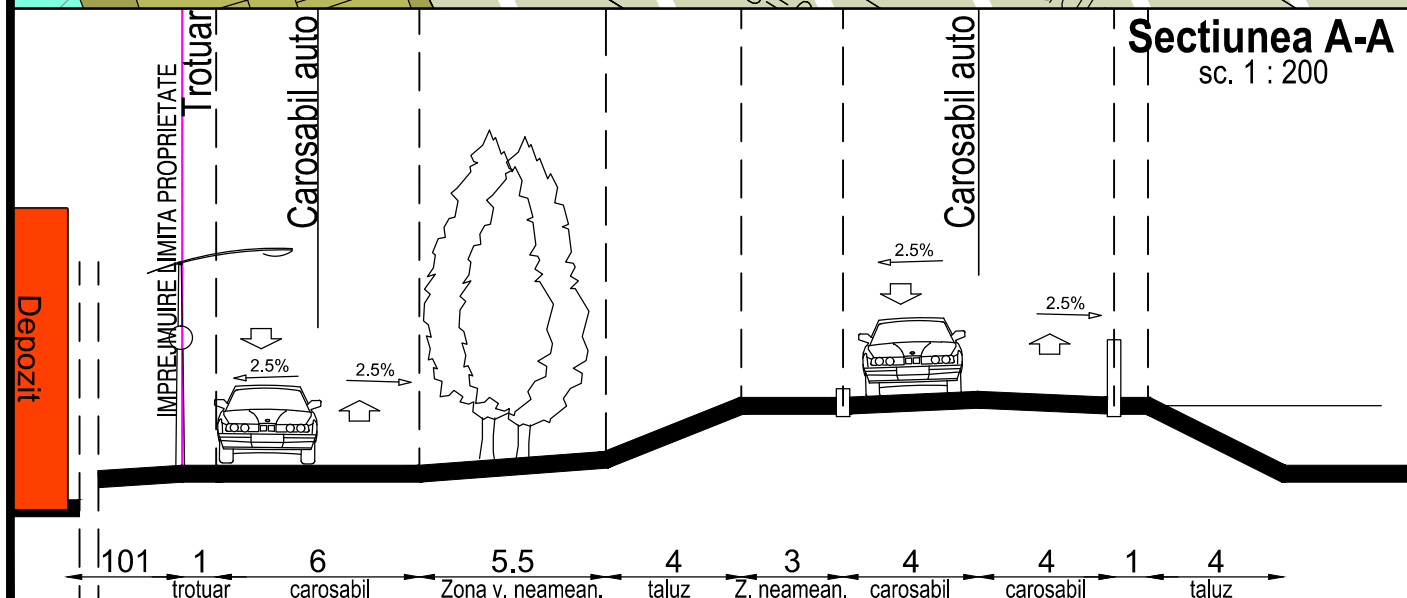
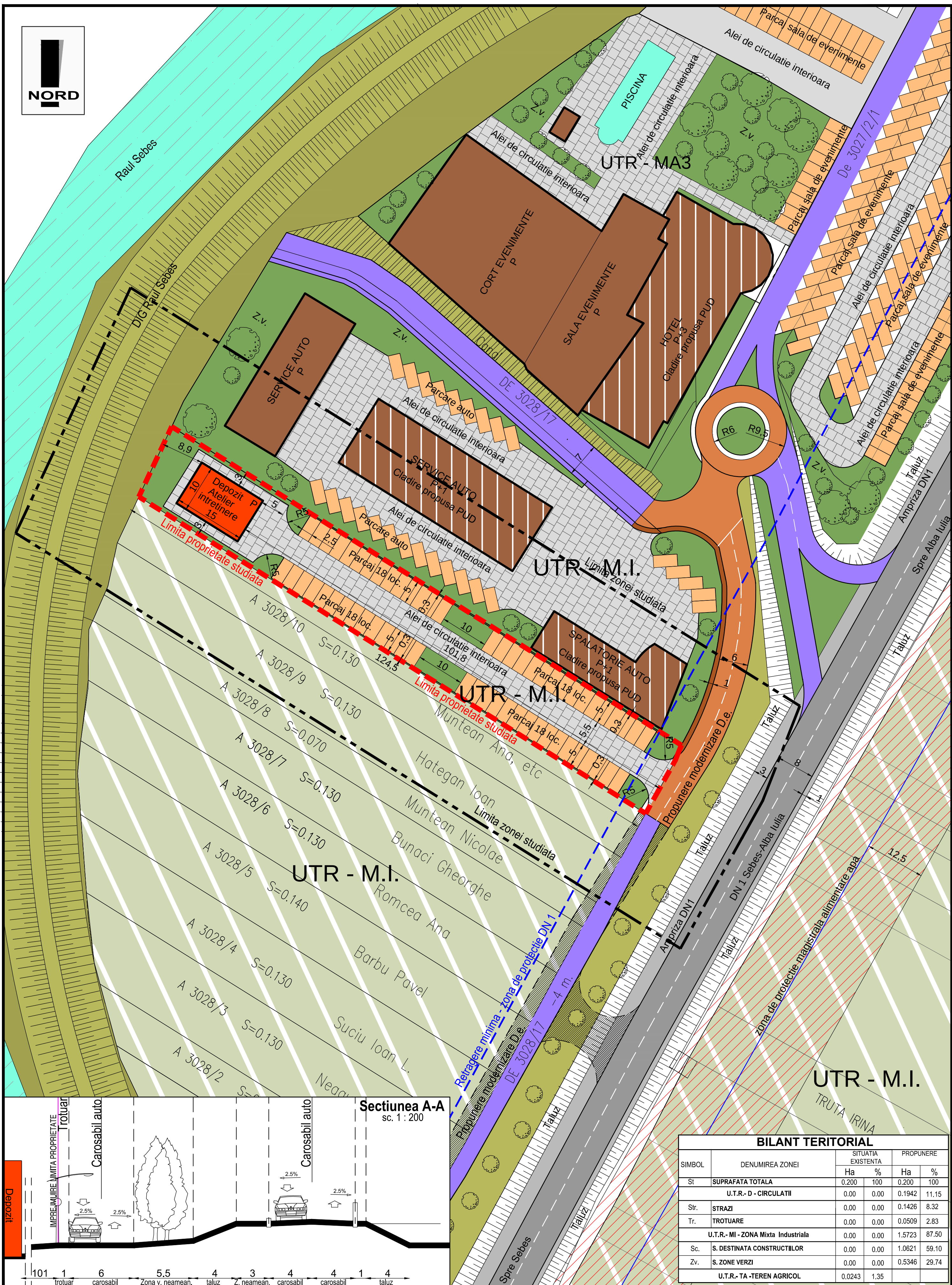
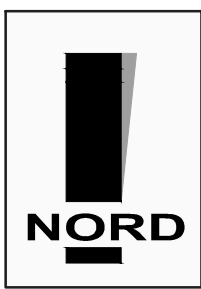
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

*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, fara conditii.***

Alba Iulia, 11.12.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian



LEGENDA			
—	Limita proprietati studiate		Zone verzi neamenajate
—	Retragere minima propusa		Zone verzi amenajate
—	Limita zonei studiate		DN 1 - Sebes-Alba Iulia
	U.T.R. MI - zona mixta situata in zona industriala		Drumuri de exploatare
	Proprietate studiată		Alei de circulație interioară
	Construcții existente		Parcări
	Construcții propuse prin documentatii de urbanism		Raul Sebes
			Zona protectie magistrala apa

LeF Architects Birou de arhitectura Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud. Alba J1/461/2017 C.I.F. 37473792			
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.		1:500
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		DATA: Decembrie 2018
Desenat	Arh. Radu Alexandra		

Beneficiar: FAT DANIEL, CREIVEAN OVIDIU, CREIVEAN DELIA Alba Iulia, str. Arieseni, nr. 12		Proiect nr. 36/2018
Titlu proiect: Elaborare PUZ pentru construire depozit cu parcare si imprejurire Alba-Iulia, DN1, E81 - jud. Alba		Faza: PUZ
Reglementari urbanistice		Plansa nr.: A2

BILANT TERITORIAL					
SIMBOL	DENUMIREA ZONEI	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		Ha	%	Ha	%
St	SUPRAFATA TOTALA	0.200	100	0.200	100
U.T.R. - D - CIRCULATII		0.00	0.00	0.1942	11.15
Str.	STRAZI	0.00	0.00	0.1426	8.32
Tr.	TROTUARE	0.00	0.00	0.0509	2.83
U.T.R. - MI - ZONA Mixta Industrială		0.00	0.00	1.5723	87.50
Sc.	S. DESTINATA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00	1.0621	59.10
Zv.	S. ZONE VERZI	0.00	0.00	0.5346	29.74
U.T.R. - TA - TEREN AGRICOL		0.0243	1.35		