



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B,Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 67/2013

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE MATERIE PRIMA

ALBA IULIA, ALEE DIN ALEXANDRU IOAN CUZA, F.N. JUDETUL ALBA

BENEFICIAR: S.C. IPEC S.A.

PROIECTANT : MIREA IULIAN ILIE
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

COLECTIV DE ELABORARE:
- arh. MIREA IULIAN

Data: 2017

Exemplar nr. 1



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str. Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap. 23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL -

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE MATERIE PRIMA ALBA IULIA, ALEE DIN ALEXANDRU IOAN CUZA, F.N. JUDETUL ALBA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal intocmit pentru **INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN VEDEREA EXTINDERII PLATFORMEI INDUSTRIALE IPEC .**

R.L.U. constituie actul de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de Consiliul Local conform Legii 50 / 1991 republicata .

2. Baza legala a elaborarii .

La baza regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Preliminar sau in principal :

Legea 50 / 1991 republicata , completata si modificata cu Legea 453 / 2001
HGR 525 / 1996

OMLPT nr. 1943 / 2001

3. Domeniul de aplicare.

Regulamentul Local de Urbanism este aferent Planului Urbanistic Zonal pe care il completeaza si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Amplasarea fata de aliniament .

- ❖ Amplasarea cladirilor fata de limita de proprietate catre strada acces (domeniu public) va respecta obligatoriu aliniamentul propus fata de drumul de exploatare. Acest aliniament (retragere) este reglementat la minim 12.00 m – 10.00 m din limita de proprietate conf. plansa nr. 2 Reglementari urbanistice.

Amplasarea in interiorul parcelei :

- Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

- In relatie cu limitele laterale ale parcelei , constructia va fi amplasata astfel :
- fata de limita laterala est retragerea va fi de 6.00 m.
- streasina trebuie realizata astfel ca apele pluviale sa se scurga pe terenul proprietarului sau pe strada (nu pe terenul vecinului - art. 615 din Codul Civil).

- Inaltimea constructiilor .

Inaltimea obiectivelor nu va depasi 12 m (la atic / streasina). (P+E)



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str. Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap. 23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Punctual, in cazul unor considerente tehnologice, se vor accepta si inaltimi mai mari. (atomizoare)

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciaza aspectul general al zonei .

- **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .**

Terenul are o forma trapezoidala fiind stabilit de trei linii de medie tensiune LEA 20Kv care vor fi mutate conf. plansa 02. Reglementari urbanistice.

- **Imprejmuirile**

Imprejmuirile cu o inaltime maxima la strada de 2,00 m vor fi transparente , cu soclu din beton si partea superioara din plasa de sarma sau fier forjat intre stalpi metalici.

Imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare pot fi realizate si din plasa de sarma intre stalpi metalici cu sau fara soclu.

- **Conditii de acces si drumuri**

Accesul principal in incinta se va face din str. Alee din Alexandru Ioan Cuza prin intermediul platformei industriale IPEC.

- **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces carosabil la drumurile publice.

Accesul trebuie sa permita colectarea deseurilor menajere si accesul autospecialelor de stingere a incendiilor .

- **Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara .**

Se propun solutii de echipare care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului :

Canalizarea menajera.

Reteaua de canalizare menajera din incinta obiectivului propus se va rezolva cu cuplare, dupa caz, la reseaua existenta in incinta platformei industriale IPEC.

Canalizarea pluviala.

Canalizarea pluviala se va deversa in rigola si apoi pe spatiile verzi din incinta.

Canalizarea ape uzate tehnologic

Obiectivul preconizat nu necesita canalizare ape uzate tehnologic.

Salubritate

Pentru deseurile menajere si ambalaje deteriorate se va face contract cu o firma specializata , urmand ca acestea sa fie transportate de firme de reciclare pentru materialele refolosibile.

De asemenea deseurile industriale vor fi depozitate pe sortimente in europubele, si reciclate de catre firme de specialitate in baza unor contracte de preluare incheiate intre beneficiari si acestea.

Alimentare apa

Se va face din reseaua de apa aflata in incinta platformei industriale IPEC, conform aviz de specialitate si in urma unor documentatii specifice (proiect retele apa in incinta).



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, Str.Calea Motilor, nr. 114B, Sc. B, ap.23, jud. Alba,

CIF RO 20883470/2007;

cont RO 11 BRDE 010S V246 7971 0100 BRD Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Alimentare energie electrica

Din rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă, conform aviz de specialitate și în urma unor documentații specifice (proiect record și proiect rețele curent în incintă).

Incalzire

Nu este cazul.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

5. Zonificare.

- Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință **UTR = MI zona mixtă situată în zona industrială-servicii, comerț/activități de producție (5000 mp)** și **UTR = R zona echipamentelor tehnico edilitare (1800 mp)**
- **UTR propus – MI cu subzona ID₁ (unități industriale și depozitare) (6800 mp)**

Zonificarea propusă este:

- **MI cu subzona ID₁ (unități industriale și depozitare);**
- **Funcțiuni complementare admise subunității teritoriale**
 - servicii în legătură cu zona de industrie și depozitare, showroom industriale, magazine de prezentare/vanzare, depozite cu vanzare.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat -
$$POT = Sc / St \times 100.$$

REGLEMENTARI PROPUSE PENTRU **SUBZONA ID₁** :

(Se preiau și se extind reglementările aferente platformei industriale IPEC)

- POT propus = 70%

- CUT propus = 1

regim de înălțime propus = P; P+Ep

H maxim = 12 m (la atic / streasina). (P+Ep)

Punctual, în cazul unor considerații tehnologice, se vor accepta și înălțimi mai mari.

Lotul studiat va suporta un proces de modificare limite și suprafață, conform propunere din -plansa de reglementari, cu scopul de a acoperi necesitățile funcționale ale construcției preconizate.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

14. Raport de specialitate

SC IPEC SA solicită Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE MATERIE PRIMA, ALBA IULIA, ALEE DIN ALEXANDRU IOAN CUZA, NR. 38.

Documentația a fost întocmită de: **MIREA IULIAN ILIE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: este preluarea pentru zona studiata a reglementarilor urbanistice ale subzonei ID1 (POT, CUT) de la PUZ-urile aprobate anterior pentru incinta industrială IPEC. Se intentioneaza extinderea platformei industriale IPEC prin construirea unei hale de depozitare materie prima.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea reglementata – conform PUG aprobat, UTR = MI – zona mixta situata in zona industrială – servicii, comert / activitati de productie

Funcțiunea dominanta – conform PUG aprobat, UTR = MI cu subzona ID1 (unitati industriale si depozitare)

Folosinta actuala : arabil – 5000 mp

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la alee din strada Alexandru Ioan Cuza cu un profil modernizat de 10 m, carosabil 6 m si doua trotuare de 2 m fiecare

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – Amplasarea cladirilor fata de limita de proprietate catre strada acces (domeniu public) va respecta obligatoriu aliniamentul propus fata de drumul de exploatare. Acest aliniament (retragere) este reglementat la min 12.00 m – 10.00 m din limita de proprietate conf. Plansa nr. 2 – Reglementari urbanistice.

Amplasarea in interiorul parcelei: fata de limita laterala est retragerea va fi de 6.00 m

Regim maxim de inaltime admis: P+E (max 12 m la streasina)

POT max. propus = 70%, CUT max. propus = 1

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Circulatia majora in zona se desfasoara pe DN1 (str Alexandru Ioan Cuza si Alee din Alexandru Ioan Cuza). Accesul la constructiile propuse se va face din incinta platformei IPEC prin intermediul aleilor si platformelor existente. In incinta zonei care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal se prevad spatii verzi, platforme carosabile si parcaje.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale – nu este cazul. Hala propusa va functiona doar ca depozit de materie prima. **Alimentarea cu energie electrica** se realizeaza prin racordare la retelele electrice existente in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul consultării, anexat: Documentia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare dupa completare.

În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.02.2018, s-a primit aviz favorabil, cu conditia prezentarii avizului de mediu si completarii a documentelor care atesta derularea etapei de consultare publica pana la aprobare.

Alba Iulia, 13.02.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Călin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUZ „CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE MATERIE PRIMĂ” , Alba Iulia, Alee din str. Al. I. Cuza, F.N., beneficiar SC IPEC SA Alba a parcurs urmatoarele etape:

- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ-ul in perioada 15.01.2018 – 19.01.2018.

- nu s-a obtinut declaratia, in urma notificarii, a vecinului identificat ca fiind proprietarul parcelei vecine cu terenul care a generat PUZ-ul, in perioada 20.01.2018 – 29.01.2018, respectiv o persoana : Popa Velican Traian. Acesta a fost notificat printr-o trimitere postala dar nu s-a primit nici un raspuns.

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 15.01.2018 – 29.01.2018.

In concluzie, pe parcursul procesului de informare si consultare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul de urbanism propus.

Arh. Mirea Iulian Ilie



