

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 31/2019

PROIECT NR. 31/2019

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI ERVICII (H max. si amplasarea in parcela)

Loc. Alba Iulia, Str.Republicii, Nr.6, jud. Alba

**BENEFICIARI: S.C. ALBA RESIDENT S.R.L., POPA IOAN, POPA DOINA,
TOMESCU DOINA ELENA**

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2019

Exemplar nr. **1**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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. Obtiuni 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. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatiile existente. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilitate | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 7. Plansa prezentare volumetrie | plansa 5 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

- **DENUMIRE LUCRARE : ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (H max. si amplasarea in parcela)**
- **NR. PROIECT 31/2019**
- **BENEFICIAR : S.C. ALBA RESIDENT S.R.L., POPA IOAN, POPA DOINA, TOMESCU DOINA ELENA**
- **ADRESA OBIECTIV : Loc. Alba Iulia, Str. Republicii, Nr.6, jud. Alba**
- **FAZA : Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2019**

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

Terenul studiat în actualul PUZ se afla parțial în **UTR L2** – subzona locuințelor colective medii cu D+P+5 și în **MA3** – Subzona mixta cu regim de înălțime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate.

Se dorește menținerea funcționalităților **UTR L2** – subzona locuințelor colective medii cu **D+P+5** și **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de înălțime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate în vederea construirii de locuințe colective cu mențiunea că se dorește modificarea H max. existent **din P+3E în D1+D2+P+3E** prin modificare sistematizare pentru întreaga incintă și realizare front continuu spații comerciale la bulevard (pentru MA3) și modificarea retragerii față de limitele laterale **la min.3.00m** pentru întreaga incintă atât pentru zona **MA3** cât și pentru zona **L2**.

MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D1+D2+P+3E niveluri;

L2 – subzona locuințelor colective medii cu D+P+5

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat pe Bdul. Republicii si este proprietatea beneficiarilor si se indentifica prin:

POPA IOAN, POPA DOINA, TOMESCU DOINA ELENA

C.F. 107058; Nr. Cad. 107058, S = 2.075 mp

SC ALBA RESIDENT SRL

C.F. 76506; Nr. Cad. 76506, S = 1175 mp

S TOTAL = 3250 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia .

Solicitari ale temei program

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, reseaua de strazi si echiparea tehnico - edilitara pentru zona aflata in studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil - zona mixta MA3 si subzona locuintelor colective medii L2.

▣ **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia elaborat de S.C."BIROU DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect.

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

- **Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 3250mp = 0.32 ha** – si se indentifica prin C.F. :
C.F. 107058; Nr. Cad. 107058, S = 2.075 mp
C.F. 76506; Nr. Cad. 76506, S = 1175 mp
S TOTAL = 3250 mp

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa nr.1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor in plansa nr.4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de nord a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de teren arabil , destinatia conf. PUG, are folosinta de teren constructibil

UTR MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si

UTR L2 – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- **UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+3E
- POT max = 70%,
- CUT max = 2

UTR L2 – subzona locuintelor colective medii

- Regimul max. de inaltime: P+5E
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la Bdul. Republicii si a fost studiata si gandita ca si subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3E si subzona a locuintelor colective medii P+5E.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia pe Bdul. Republicii nr.6.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :

- **N** cu Bdul. Republicii si proprietate privata Miclea;
- **S** cu Proprietati particulare;
- **V** cu Stadionul Cetate.

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este plan, stabil, fara urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici :

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de lunca (terasa inferioara) cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Ampoi.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata cu panta lina/accesntuala in limita est, pe directia vest – est, fara denivelari importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi care curge la nord de Micesti-Alba Iulia drenand toate apele din regiune dupa care se varsa in raul Mures.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi care se varsa în râul Mures. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata terțiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de cca. -4.50 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismica F ag=0.10g, Tc=0.7 sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

□ 2.4. CIRCULATIA**Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Bulevardul Republicii.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil, curti constructii.*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *terenuri pentru constructii si arabil.*

- Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 zona se afla in:

UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5.

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., zona este subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri si subzona locuintelor colective medii cu regim de inaltime D+P+5 niveluri.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Conform P.U.G pentru zona studiata:
 - UTR **MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
 - Regimul max. de inaltime: P+3E
 - POT max = 70%,
 - CUT max = 2

UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii

- Regimul max. de inaltime: D+P+5E
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiata, conform PUZ actual, au fost prevazute spatii destinate dezvoltarii serviciilor la parterul blocurilor.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- Teren viran – spatiu verde
- Diferentele mari de nivel intre strada si partea de vest a terenului (catre stadion).

2.6. ECHIPAREA EDILITARA**2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime D1+D2+P+3 si D+P+5E cu spatii comerciale la demisol la Bdul. Republicii.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Prin sistematizarea terenului pentru intraga incina se doreste modificarea regimului de inaltime la frontul strazii Republicii din P+3E in max. D1+D2+P+3^E conf. Plansa 2.1. Mobilare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice sau in zona de protectie a acestora conf. PUG asezare civila din preajma castrului Roman, cod LMI : AB-I-m-A-00001.02 cod RAN :1026.01.02.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

In evaluare.

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

In perioada ultimilor ani s-a evidentiat tendinta de dezvoltare a zonei atat prin dotarile majore comerciale existente si in curs de extindere, situate la arterele principale Bulevardul Republicii, cat si prin dotarile de servicii direct invecinate.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni :

Locuinte colective, servicii, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situindu-se conform P.U.G aprobat intr-o zona predominant mixta.

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

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat al unei zone cu locuințe colective și servicii cu regim de înălțime D1+D2+P+3E și D+P+5E.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizată, ce se dezvoltă pe malul drept a râului Ampoi și zona de versanți.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezintă astfel:

- La suprafața un strat superficial de sol vegetal cafeniu nisipos cu elemente de pietris cu o grosime de 0.50 - :- 0.60 m ;
- Urmează un pachet de strate aluvionare de granulometrie fină, construit din nisip argilos cafeniu consistent cu pietris sub formă de lentile având o grosime de 0.50 - :- 0.60 m, ce face trecerea de la formațiuni aluvionare detritice groșiere constituite din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip în liant argilos prafos.

Nivelul apei subterane

Apa subterană sub formă de panză freatică cu nivel liber a fost interceptată în fântânile din zonă la o adâncime variabilă de - 4.50 - :- -6.80 m de la nivelul terenului natural. Nivelul panzei freatice este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local cât și cu nivelul hidrostatic al râului Sebes.

Seismicitatea

Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu $a_g = 0.10g$ și $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de îngheț

Se apreciază conform STAS – 6054/77 ca adâncimea de îngheț este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Condiții de fundare :

- **Strat de fundare** : pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip ;
- **Adâncimea minimă de fundare** : $D_f \text{ min} = - 0.90 - :- -1.00 \text{ m}$ de la cota terenului natural actual, impusă și de cota de apariție a stratului recomandat pentru fundare și respectarea adâncimii minime de îngheț ;
- **Presiunea convențională** : **$P_{conv} \text{ (de baza)} = 450 \text{ kPa}$** conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea fundației de $B = 1.00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ de la nivelul terenului sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiată prin prezentul P.U.Z are următorul regim tehnic:

- UTR **MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
 - Regimul max. de inaltime: P+3
 - POT max = 70%,
 - CUT max = 2
- UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii
- Regimul max. de inaltime: P+5E
 - POT max = 40%,
 - CUT max = 1.2

Prin P.U.Z. se prevede mentinerea functionalitatilor **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu **P+5** si UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vederea construirii de locuinte colective cu mentiunea ca se doreste modificarea H max. existent **din P+3E in D1+D2+P+3E** prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3) si modificarea retragerii fata de limitele laterale **la min.3.00m** pentru intreaga incinta atat pentru zona **MA3** cat si pentru zona **L2**.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezinta valente deosebite, fiind un teren cu diferenta mare de nivel la vest la est catre Bdul. Republicii si prin sistematizarea terenului pentru intraga incina rezulta impunerea modificarii regimului de inaltime la frontul strazii Republicii din P+3E in max. D1+D2+P+3E conf. Plansa 2.1. Mobilare.

Construirea de locuinte colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite, loc de joaca pentru copii etc.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei rutiere

Accesul în zona studiata se face din Bdul. Republicii cu un profil de 20.00 m conf. plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
 - întreținerea periodică a caii de rulare, a șanturilor și a lucrărilor de artă.
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil - IV;

- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protectie.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazilor si pe aleile propuse in incinta conf. Planei Nr. 02' –Plansa Mobilare.

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea existenta si mentinuta pentru zona studiata prin prezentul P.U.Z. este UTR M – zona mixta, subzona **MA3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de D1+D2+P+3E niveluri si UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii cu regim de inaltime D+ P+5E.

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc trei tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte colective cu dotari la demisol si zona locuinte colective medii;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective mijlocii si medii cu dotari, in regimul de inaltime D1+D2+P+3E; si D+P+5E
- **domeniul public**, reprezentat de strazile existente.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public reprezentat prin limita strazi existente sau strada propusa ca si circulatie majora a zonei .

Fata de **aliniament** cladirile vor fi amplasata retrase conform plansei 02.

Reglementari urbanistice:

- la **min.1.00 m** fata de limita de proprietate la Bdul Republicii, iar fata de limita laterala sudica la **min. 3.00 m** fata de limita laterala Nordica la **5.90 m** si fata de limita spate min. **5.45 m**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem pentru :

- UTR **MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: **D1+D2+P+3** (conf. Plansa 2.1. Plan Mobilare)
- POT max = 70%,
- CUT max = 2

UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Iliit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 31/2019

- Regimul max. de inaltime: **D+P+5E**
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	3250.00	100	3250.00	100
UTR L2 Subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 niveluri	1973.00	60.70	1973.00	60.70
UTR M - MA3 SUBZONA MIXTA CU REGIM INALTIME D+P+3	1277.00	39.30	1277.00	39.30
1. MA3 - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME D ₁ +D ₂ +P+3 din care:	-	-	1277.00	39.30
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE SI DOTARI ALE ACESTORA	-	-	868.30	26.73
ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA3 CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTA AMENAJARILOR (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc)	-	-	408.70	12.57
2. L1 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MEDII din care:	-	-	1973.00	60.70
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SI DOTARI ALE ACESTORA	-	-	1181.00	36.33
Zona aferenta UTR L2 cu interdictie de construire aferenta amenajarilor (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc)	-	-	792.00	24.37

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, de pe strada Republicii.

Canalizarea apelor uzate menajere

Locuintele colective propuse vor fi bransate la reseaua de canalizare aflata pe Bdul Republicii.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua de joasa presiune existent in zona.

3.6.4. Salubritate

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformei ecologice in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi de-alungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi de protectie a cladirilor cu functiuni mixte.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 31/2019

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT ELABORARE PUZ - ELABORARE PUZ - MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
(H max. si amplasarea in parcela)**

Loc. Alba Iulia, Str. Republicii, Nr.6, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A 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 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 imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta este **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si in **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Se doreste mentinerea functionalitatilor **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu **D+P+5** si **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vederea construirii de locuinte colective cu mentiunea ca se doreste modificarea H max. existent **din P+3E in D1+D2+P+3E** prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3) si modificarea retragerii fata de limitele laterale **la min.3.00m** pentru intreaga incinta atat pentru zona **MA3** cat si pentru zona **L2**.

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita

**ELABORARE PUZ - ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
(H max. si amplasarea in parcela)**

Loc. Alba Iulia, Str. Republicii, Nr.6, jud. Alba

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in nordul municipiului ALBA IULIA p Bdul Republicii Nr.6, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR MA3 si UTR L2 si se propune prin actualul PUZ ca terenul sa isi mentina zonificarile existente.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective cu dotari la demisol la Bdul republicii, in regimul de inaltime D1+D2+P+3 si D+P+5E;
- **domeniul public**, reprezentat de Bdul. Revolutiei.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATA

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

4.1. Se interzice amplasarea în 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). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile învecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cât si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri în zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în 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.

Pentru perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la înprejmuri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioare și exterioare dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor situate pe artera principală de circulație;
- reparații și modificări la instalațiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare: tencuieli, placaje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerințe privind izolarea fonică

În cazul în care în același imobil se afla spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de plaseu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit astfel:

Față de **aliniament** clădirile vor fi amplasate retrase conform planșei 02.

Reglementări urbanistice:

- la **min. 1.00 m** față de limita de proprietate la Bdul Republicii, iar față de limita laterală sudică la **min. 3.00 m** față de limita laterală Nordică la **5.90 m** și față de limita spate min. **5.45 m**.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul că nu pot fi depășite către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime existent este de:

Pentru **UTR MA3 regimul de înălțime** P+3 și propus va fi de D1+D2+P+3E,

Pentru **UTR L2 regimul de înălțime** P+5 și propus va fi de D +P+5E

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014), precum si prevederile Codului Civil ;

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

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Lotul minim construibil = 500.00 mp.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejuriri, spatii verzi si garaje.

10.1. Datorita functiunii propuse de locuinte colective sunt interzise împrejuririle de orice fel. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

10.2. Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament/spatiu servicii sau spatiu comercial;

Parcarile trebuie sa fie la min. 5m fata de ferestrele camerelor de locuit de la parter conf. Ordin MS 119/2014 cap.I art. 4 aliniatul C.

10.3. Spatii plantate.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocului de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fii realizata conform **HCL 374/2014, (platforma ecologica subterana).**

10.5. Anexe gospodaresti.

Pentru functiunea reglementata a zonei nu se permit anexe gospodaresti cu exceptia platformei ecologice subterane.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 În cadrul **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu **D+P+5** si UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate în vedrea construirii de locuinte colective cu mentiunea ca se doreste modificarea H max. existent **din P+3E in D1+D2+P+3E** prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3)

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc doua tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte colective cu servicii la parter sau demisol;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera;
- 3.4. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.5. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.6. - Reguli cu privire la circulatia terenurilor;
- 3.7. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. M – zona mixta

- Unitatea teritoriala de referinta este **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si in **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se doreste mentinerea functionalitatilor **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu **D+P+5** si UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vedrea construirii de locuinte colective cu mentiunea ca se doreste modificarea H max. existent **din P+3E in D1+D2+P+3E** prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3) si modificarea retragerii fata de limitele laterale **la min.3.00m** pentru intreaga incinta atat pentru zona **MA3** cat si pentru zona **L2**.

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- zona pentru locuinte colective si servicii (**MA3** - D1+D2+P+3 si **L2** - D+P+5E);

- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu spatii comerciale la demisol front Bdul. Republicii.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu spatii comerciale la parter sau demisol ;
- spatii plantate, sport, agrement (loc de joaca copii);

2.5. Utilizari permise cu conditii

- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism, aparthoteluri;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamana.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.**

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

Fata de **aliniament** cladirile vor fi amplasate retrase conform plansei 02.

Reglementari urbanistice:

- la **min. 1.00 m** fata de limita de proprietate la Bdul Republicii, iar fata de limita laterala sudica la **min. 3.00 m** fata de limita laterala Nordica la **5.90 m** si fata de limita spate min. **5.45 m**.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

6.2. Înălțimea constructiilor.

Regimul de înălțime permis este de D1+D2+ P+3E pentru UTR MA3 si D+P+5E pentru UTR L2.

Această înălțime este limitativă, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public.

Atât trama stradală majoră – domeniu public, cât și circulațiile de incintă vor asigura parametrii tehnici de proiectare astfel încât să permită accesul facil al mijloacelor de intervenție

Accese carosabile

- toate blocurile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

- accesese vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;

- se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe

drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deserveasc.

Accesul în zona studiata se face din Bdul Republicii cu un profil de 20.00 m plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodica a caii de rulare, a șanturilor și a lucrurilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protectie.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatcare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014), precum si prevederile Codului Civil ;

- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului:

Pentru UTR MA3 - POT maxim = 70 %;

Pentru UTR L2 - POT maxim = 40 %;

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului

Pentru UTR MA3 - CUT maxim = 2.00;

Pentru UTR L2 - CUT maxim = 2.1;

***Indicatorii de urbanism sunt maximali in sensul in care valoarea maxima nu poate fi depasita, pentru intregul ansamblu. Se pot autoriza constructii avand valorile indicatorilor de urbanism mai mici decat cele maxime eglementate.**

3.6. Reguli cu privire la circulatia terenurilor;

Terenul studiat este proprietate particulara a persoanelor juridice si fizice.

Conform reglementarilor PUD, PUZ si PUG anterioare profilul strazii Reublicii este bine evidentiat si nu necesita dezvoltarea tramei stradale.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii.

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejurirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 31/2019

Numarul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament; **sunt prevazute un numar de 57 apartamente, 4 spatii comerciale si 62 locuri de parcare conf. Plansa 2' – Plan Mobilare.**

Se vor amenaja spatii verzi în jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**

2. Raport de specialitate

POPA IOAN, POPA DOINA, TOMESCU DOINA ELENA, SC ALBA RESIDENT SRL solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (Hmax si amplasarea in parcela), ALBA IULIA, STR. REPUBLICII, NR. 6.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea functionalitatii zonei cu modificarea inaltimii maxime din P+3 in D1+D2+P+3 si modificarea retragerii fata de limitele laterale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora conf. PUG – Asezare civila din preajma castrului roman, cod LMI: AB-I-m-A-00001.02, cod RAN: 1026.01.02

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – (1175+2075)mp =3250 mp.

Funcțiunea aprobata/reglementata –

UTR 1 = MA3 – subzona mixta situata in afara zonei protejate cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri – la 18m in adancimea parcelei

UTR 2 = L2 – subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri pentru restul parcelei. CONFORM RLU al PUB aprobat HCL 158/2014

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la Bulevardul Republicii

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime: D1+D2+P+3 pentru MA3; D+P+5E pentru L2

POT max. = 70% pentru MA3; 40% pentru L2

CUT max. = 2.0 pentru MA3; 2.1 pentru L2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din Bulevardul Republicii. Se vor amenaja 62 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

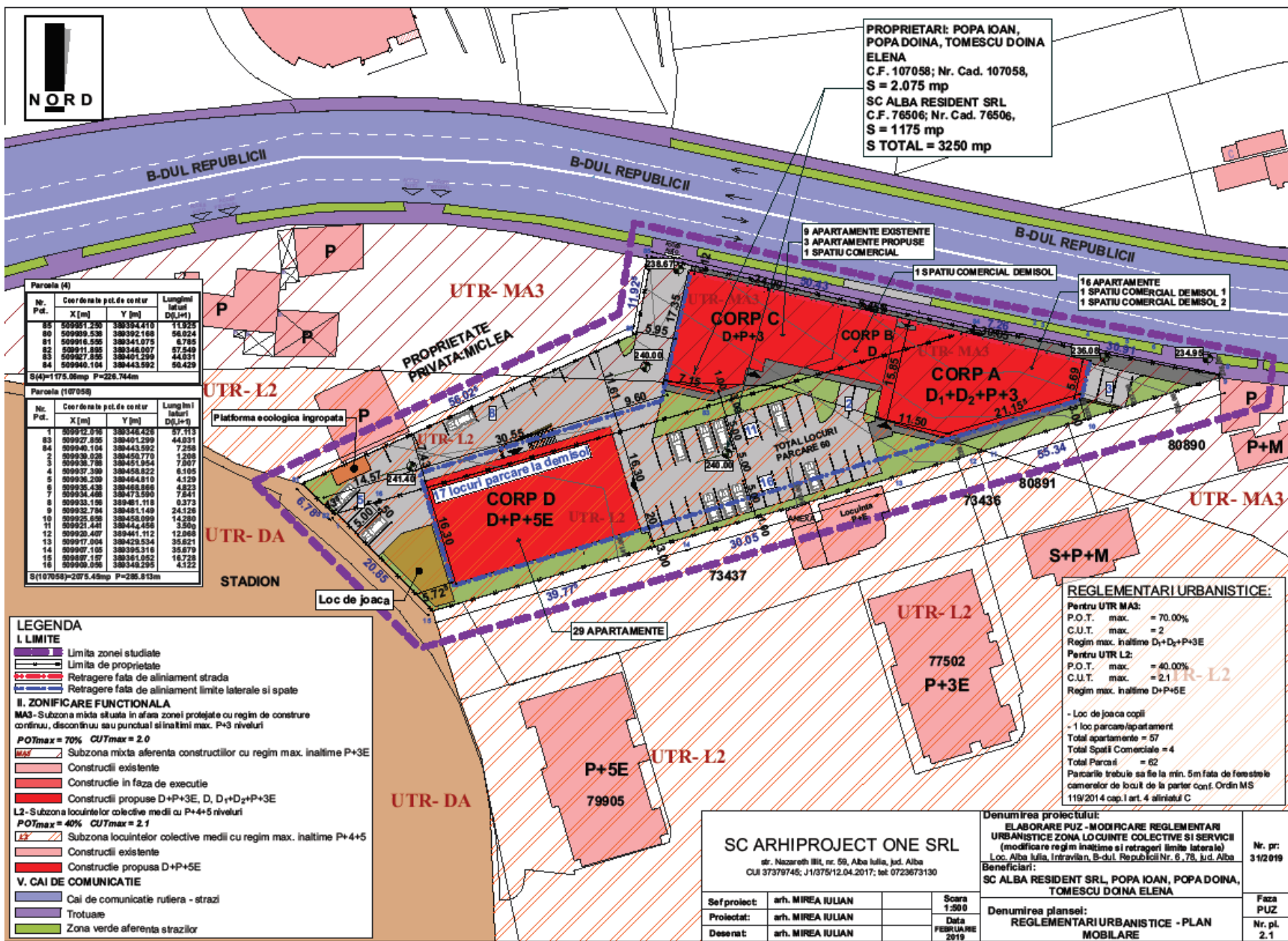
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.04.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL** cu conditia asigurarii distantei de minim 5m intre locurile de parcare si geamurile camerelor de locuit de la parter.*

Alba Iulia, 12.04.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs



Parcela (4)

Nr. Pct.	Coordonate p.ct.de centr	Lungimi laterale D ₀ [m]
	X [m] Y [m]	
85	509921.230 389394.410	11.925
86	509929.530 389392.160	56.024
81	509916.500 389341.075	6.785
82	509911.895 389346.907	57.549
83	509927.890 389401.299	44.031
84	509940.104 389443.592	56.429

S(4)=175.09mp P=226.744m

Parcela (107058)

Nr. Pct.	Coordonate p.ct.de centr	Lungimi laterale D ₀ [m]
	X [m] Y [m]	
1	509922.976 389346.428	57.713
83	509927.895 389401.299	44.031
84	509940.104 389443.592	7.258
2	509930.028 389450.770	1.208
3	509936.788 389451.954	7.907
4	509937.390 389455.822	6.105
5	509936.200 389454.910	4.129
6	509935.438 389458.866	4.223
7	509934.480 389473.590	7.641
8	509933.196 389481.110	0.373
9	509932.794 389481.140	24.126
10	509925.690 389458.099	14.280
11	509921.441 389454.456	3.509
12	509920.407 389441.112	12.968
13	509917.904 389429.534	35.821
14	509907.105 389395.216	35.679
15	509907.157 389361.052	16.728
16	509900.956 389348.295	4.122

S(107058)=2075.49mp P=285.613m

LEGENDA

- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Retragere fata de aliniament strada
 - Retragere fata de aliniament limite laterale si spate
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- MA3-Subzona mixta situata in afara zonei protejate cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+3 niveluri
- POTmax = 70% CUTmax = 2.0
- Subzona mixta aferenta constructiilor cu regim max. inaltime P+3E
 - Constructii existente
 - Constructie in faza de executie
 - Constructii propuse D+P+3E, D, D₁+D₂+P+3E
- L2-Subzona locuintelor colective medii cu P+4+5 niveluri
- POTmax = 40% CUTmax = 2.1
- Subzona locuintelor colective medii cu regim max. inaltime P+4+5
 - Constructii existente
 - Constructie propusa D+P+5E
- V. CAI DE COMUNICATIE**
- Cai de comunicatie rutiera - strazi
 - Trotuare
 - Zona verde aferenta strazilor

PROPRIETARI: POPA IOAN,
POPA DOINA, TOMESCU DOINA
ELENA
C.F. 107058; Nr. Cad. 107058,
S = 2.075 mp
SC ALBA RESIDENT SRL
C.F. 76506; Nr. Cad. 76506,
S = 1175 mp
S TOTAL = 3250 mp

9 APARTAMENTE EXISTENTE
3 APARTAMENTE PROPUSE
1 SPATIU COMERCIAL

1 SPATIU COMERCIAL DEMISOL

16 APARTAMENTE
1 SPATIU COMERCIAL DEMISOL 1
1 SPATIU COMERCIAL DEMISOL 2

REGLEMENTARI URBANISTICE:

Pentru UTR MA3:
P.O.T. max. = 70.00%
C.U.T. max. = 2
Regim max. inaltime D₁+D₂+P+3E

Pentru UTR L2:
P.O.T. max. = 40.00%
C.U.T. max. = 2.1
Regim max. inaltime D+P+5E

- Loc de joaca copii
- 1 loc parcare/apartament
Total apartamente = 57
Total Spatii Comerciale = 4
Total Parcati = 62
Parcarile trebuie sa fie la min. 5m fata de ferestrele camerelor de locuit de la parter conf. Ordin MS 119/2014 cap.1 art. 4 alineatul C

SC ARHIPROJECT ONE SRL			Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (modificare regim inaltime si retrageri limite laterale) Loc. Alba Iulia, Intravilan, B-dul. Republicii Nr. 6, 78, jud. Alba		Nr. pr: 31/2019
str. Nazareth III, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba CUI 37379745; J1/37512.04.2017; tel: 0723673130			Beneficiar: SC ALBA RESIDENT SRL, POPA IOAN, POPA DOINA, TOMESCU DOINA ELENA		
Se/proiectat:	arh. MIRELA IULIAN		Scara 1:500	Faza PUZ	
Proiectat:	arh. MIRELA IULIAN		Data FEBRUARIE 2019	Nr. pl. 2.1	
Desenat:	arh. MIRELA IULIAN				