



PROIECT NR. 221/2019

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE: EXTINDERE UTR MA3 IN VEDEREA CONSTRUII DE LOCUINTE COLECTIVE

Loc. Alba Iulia, Str. Ariesului, Nr.227, Str. Ion Creanga Nr.2, jud. Alba

BENEFICIARI: S.C. PLANET S.R.L.

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT 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. Situatie existent. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilara | plansa 2' |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

☐ **1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

- DENUMIRE LUCRARE : ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE:
EXTINDERE UTR MA3 IN VEDEREA CONSTRUII DE LOCUINTE COLECTIVE**
- NR. PROIECT 221/2019**
- BENEFICIAR : S.C. PLANET S.R.L..**
- ADRESA OBIECTIV : Loc. Alba Iulia, Str. Ariesului, Nr.227, Str. Ion Creanga Nr.2, jud. Alba**
- FAZA : Plan Urbanistic Zonal**
- PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTI, 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.

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enuntate în strategia generala propusa de P.U.G. al municipiului Alba Iulia si constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Terenul studiat in actualul PUZ se afla partial in **UTR L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate (1732 mp) 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 (953 mp).

Se dorește modificarea funcționalității UTR **L3A** – subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate (1732 mp) în UTR **MA3** – Subzona mixtă 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:

MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri;

SP – zona pentru spatii plantate, sport, agrement ;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 221/2019

Cr – zona pentru cai de comunicatie rutiera.



Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat la intersectia strazilor Ariesului si Ion Creanga si este proprietatea SC PLANET SRL

si se indentifica prin :

CF 81416, NR. TOPO.81416, S TEREN = 1732 mp,

CF 106779, NR. TOPO.106779, S TEREN = 953 mp

S TOTAL = 2685 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 construibil - zona mixta MA3 si subzona locuintelor individuale L3A.

□ **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 2685mp = 0.26 ha – si se indentifica prin C.F. :
 - **CF 81416, NR. TOPO.81416, S TEREN = 1732 mp,**
 - **CF 106779, NR. TOPO.106779, S TEREN = 953 mp**
 - **S TOTAL = 2685 mp**

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate în plansa nr.1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în 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.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate(953 mp) si UTR **L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate (1732 mp).

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+3
- POT max = 70%,
- CUT max = 2

UTR **L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

- Regimul max. de inaltime: P+1+M
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la 3 strazi: str. Ariesului, Str. Ion Creanga si Str. Jules Vernes si a fost studiata si gandita ca si subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 si subzone locuintelor individuale cu max. P+1+M.

□ 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 cu deschidere la 3 strazi.

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

- **N** cu proprietatea Ghioanca Silviu si proprietate privata si str. Jules Vernes;
- **E** cu strada Ariesului;
- **S** cu Str. Ion Creanga;
- **V** cu proprietate privata.

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, reteaua 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 tertiar (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 tertiar.

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:

- Strada Ariesului, Ion Creanga care fac legatura cu 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 zonase 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(953 mp) si UTR **L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate (1732 mp).

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., zona este subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri si zona locuinte individuale P+1+M

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+3
 - POT max = 70%,
 - CUT max = 2

UTR **L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

- Regimul max. de inaltime: P+1+M
- 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
- Strada de acces Ion Creanga este nu reglementata urbanistic si juridic, nu este modernizata (drum de pamant).

❑ 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 vecinatatea 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 P+3.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

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

❑ 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 mixte de locuințe colective regim de înălțime P+3E.

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 grosiere 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 că 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 :** $P_{\text{conv}} \text{ (de bază)} = 450 \text{ kPa}$ 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** - Subzonă mixtă cu regim de înălțime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate
- Regimul max. de înălțime: P+3
- POT max = 70%,
- CUT max = 2



UTR **L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

- Regimul max. de inaltime: P+1+M
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba in totalitate **UTR propus MA3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

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 nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu plat. Construirea de locuinte colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite, alei promenada, loc de joaca pentru copii etc.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei rutiere

Accesul în zona studiata se face din strada Ariesului cu un profil de 9.50 m din Strada Ion Creanga cu un profil de variabil de la 6.00 m la 7.30 m si din strada Jules Vernes cu profil de 5.00m conform profilelor prezentate in 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 lucrarilor 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.

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 sip e aleile propuse in incinta conf. Planei Nr. 02' –Plansa Mobilare.

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. este UTR M – zona mixtă, subzona **MA3** - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3E niveluri

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se definesc trei tipuri de funcțiuni:

- zona pentru locuințe colective mijlocii cu dotări la parter amplasat în partea de est a terenului ;
- zona pentru spații plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicație rutieră - **Cr**.

În zona studiată există următoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmează a fi amplasate locuințele colective mijlocii cu dotări, în regimul de înălțime D+P+3E;
- **domeniul public**, reprezentat de străzile existente propuse pentru dezvoltare.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public reprezentat prin limita străzi existente sau strada propusă ca și circulație majoră a zonei .

Fata de **aliniament** clădirile vor fi amplasate retrase conform planșei 02. Reglementări urbanistice:

- la min.4.00 m fata de limita de proprietate la Str. Ariesului, La min. 3.25 m fata de Str. Ion Creanga, iar fata de limita laterala la min. 3.00 m și fata de limita spate min.19.00 m.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem

POT maxim = 70% clădiri

CUT maxim = 2.0

H maxim = (S) + P + 3E

UTR propus M zona mixtă cu subzona MA3 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	2685.00	100	2685.00	100
UTR L3A SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE P+1+M	1732.00	64.50	-	-
UTR M - MA3 SUBZONA MIXTA CU REGIM INALTIME P+3	953.00	35.50	2637.00	98.21
UTR M - subzona mixta MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri	-	-	2637.00	98.21
1. MA3 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE din care:	-	-	2637.00	98.21
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE SI DOTARIALE ACESTORA	-	-	1105.00	41.15
ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA3 CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTA AMENAJARILOR (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc) -	-	-	1532.00	57.06
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	48.00	1.79
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	48.00	1.79

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 Ariesului.

Canalizarea apelor uzate menajere

Locuintele colective propuse vor fi bransate la reseaua de canalizare aflata pe strada Ariesului.

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 re folosibile.

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.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE: EXTINDERE
UTR MA3 IN VEDEREA CONSTRUII DE LOCUINTE COLECTIVE
Loc. Alba Iulia, Str. Ariesului, Nr.227, Str. Ion Creanga Nr.2, 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 actuala - **UTR M = zona mixta, 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 L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

- Unitatea teritoriala de referinta propusa pentru tot terenul studiat ete **UTR** subzona mixta **MA3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

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 - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE: EXTINDERE UTR MA3 IN VEDEREA CONSTRUII DE LOCUINTE COLECTIVE**

Loc. Alba Iulia, Str. Ariesului, Nr.227, Str. Ion Creanga Nr.2, 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 municipiul ALBA IULIA la intersecta strazilor Ariesului cu Ion Creanga, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR MA3 si UTR L3A si se propune prin actualul PUZ ca terenul sa aiba in totalitate UTR MA3.

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

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective, in regimul de inaltime P+3;
- **domeniul public**, reprezentat de strazile Ariesului, Ion Creanga si strada Jules Vrenes.

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 înțepimuri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fațadă 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 află 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:

- limite ale străzilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua în calcul limita străzii dezvoltate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentații de urbanism).

Față de această limită blocurile va fi amplasate retrase conform planșa 02. Reglementări urbanistice : la min. 4.00 m față de limita de proprietate la Str. Ariesului, La min. 3.25 m față de Str. Ion Creangă, iar față de limita laterală la min. 3.00 m și față de limita spate min. 19.00 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 permis este de P+3.

Această înălțime este limitativă, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi 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 / 2010), 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 pentru UTR MA3 = 1500.00 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;

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 M, subzona MA3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri

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

- zona pentru locuinte colective mijlocii;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**

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 actuala - 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 **L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- zona pentru locuinte colective (P+3);
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr**.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime mediu.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime P+3;
- spatii plantate, sport, agrement;

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/ saptamâna.

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 aceasta limita blocurile va fi amplasata retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice : la min.4.00 m fata de limita de proprietate la Str. Ariesului, La min. 3.25 m fata de Str. Ion Creanga, iar fata de limita laterala la min. 3.00 m si fata de limita spate min.19.00 m.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

6.2. Înălțimea constructiilor.

Regimul de inaltime permis este de P+3.

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiectare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

Accese carosabile

- toate blocurile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulata 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 împieteteaza asupra bunei 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 deservesc.

Accesul în zona studiata se face din strada Ariesului cu un profil de 9.50 m din Strada Ion Creanga cu un profil de variabil de la 6.00 m la 7.30 m si din strada Jules Vernes cu profil de 5.00m conform profilelor prezentate in 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 lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;



- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum și prevederile Codului Civil ;

- platforma ecologică, conform HCL 374/2014, va fi subterană .

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim = 70 %;

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim = 2.00;**

***Indicatorii de urbanism sunt maximi în sensul în care valoarea maximă nu poate fi depășită, pentru întregul ansamblu. Se pot autoriza construcții având valorile indicatorilor de urbanism mai mici decât cele maxime eșuate.**

3.6. Reguli cu privire la circulația terenurilor;

Terenul studiat este proprietate particulară a persoanelor juridice.

Conform reglementărilor PUD, PUZ și PUG anterioare și PUZ prezenta, dezvoltarea tramei stradale principale implică următoarele operațiuni:

- crearea unei parcele aferente dezvoltării străzii Ion Creangă cu profil variabil de la 6.00 m la 7.30 m.
- Schimbarea categoriei de folosință a acestei parcele din arabil în drum.
- Transferul proprietății acestei parcele – drum din domeniu privat în domeniu public de interes local.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

În spațiile verzi se vor planta arbori și pomi fructiferi.

Împrejurirea se referă strict la plantațiile de protecție tip garduri verzi ce sunt menite să protejeze spațiile verzi.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament; **sunt prevăzute un număr de 32 apartamente și 32 locuri de parcare conf. Planșa 2' – Plan Mobilare.**

Se vor amenaja spații verzi în jurul blocurilor de locuințe și de-a lungul căilor de comunicație.

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

4. Raport de specialitate

SC PLANET SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE: EXTINDERE UTR MA3 IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE, ALBA IULIA, STR. ARIESULUI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea functionalitatii UTR L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate (1732mp) 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 in vederea construirii de locuinte colective.

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, curti constructii, constructie C1 = hala si atelier auto – 2685mp

Funcțiunea aprobată

UTR 1 = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

UTR 2 = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

Funcțiunea reglementată: UTR – MA3 – subzona mixta cu regim de inaltime max P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Jules Vernes, Ion Creanga si la strada Ariesului.

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: P+3

POT max. = 70% (40% pentru locuinte colective)

CUT max. = 2.0

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Ion Creanga si strada Jules Vernes. Se vor amenaja 32 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 realizarii studiului de insorire, asigurarea accesului pietonal la drumul public si restudierea aliniamentului la str. Ariesului.*

Alba Iulia, 12.04.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

