

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, 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
- 2. Situatie existent. Disfunctionalitati
- 3. Reglementari urbanistice – zonificare
- 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilitate
- 5. Reglementari – echipare edilitara
- 6. Proprietatea asupra terenurilor
- 7. Plansa prezentare volumetrie

- plansa 0
- plansa 1
- plansa 2
- plansa 2.1
- plansa 3
- plansa 4
- 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 lucrarii îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

Terenul studiat in actualul PUZ se afla partial in **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 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**.

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

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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 31/2019

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 construibil - 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 aceluasi 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 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. 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 naturale).

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
incarcarii din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarii 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:

- 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 curegim 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 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 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.

Se va respecta ordinul OMS 19/2014 actualizat articol 3.

❑ 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 situandu-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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime D1+D2+P+3E si 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 individualizata, ce se dezvoltă pe malul drept a raului Ampoi și zona de versanți.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- La suprafata un strat superficial de sol vegetal cafeniu nisipos cu elemente de pietris cu o grosime de 0.50 - :- 0.60 m;
- Urmeaza un pachet de strate aluvionare de granulometrie fina, construit din nisip argilos cafeniu consistent cu pietris sub forma de lentile avand o grosime de 0.50 - :- 0.60 m, ce face trecerea de la formatiuni aluvionare detritice grosiere constituite din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip in liant argilos prafos.

Nivelul apei subterane

Apa subterana sub forma de panza freatica cu nivel liber a fost interceptata in fantanile din zona la o adancime variabila de - 4.50 - :- -6.80 m de la nivelul terenului natural. Nivelul panzei freatice este in stransa legatura cu regimul pluviometric local cat si cu nivelul hidrostatic al raului 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 acceleratiei terenului cu $a_g = 0.10g$ si $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de înghet

Se apreciaza conform STAS – 6054/77 ca adancimea de inghet este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare:** pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip;

- **Adancimea minima de fundare :** $D_f \text{ min} = - 0.90 - :- -1.00 \text{ m}$ de la cota terenului natural actual, impusa si de cota de aparitie a stratului recomandat pentru fundare si respectarea adancimii minime de inghet;

- **Presiunea conventionala:** $P_{conv}(\text{de baza}) = 450 \text{ kPa}$ conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00 \text{ m}$ si adancimea 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 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 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+3^E 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. planşa 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 şi semnalizarea corespunzatoare;
- întreţinerea periodica a caii de rulare, a şanturilor şi 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 fâşîilor 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. Plansei Nr. 02' –Plansa Mobilare.

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

Funcţiunea 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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

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

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 31/2019

inaltimi maxime de D1+D2+P+3E niveluri si UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii cu regim de inaltime D+ P+5^E.

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, agreement - **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

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

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	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 D₁+D₂+P+3 din care:	-	-	1277.00	39.30
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE SI DOTARI ALE ACESTORA	-	-	868.30	26.73
ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA3 CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTAAMENAJARILOR (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
SUPRAFATAAFERENTA 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 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-a lungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

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

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 protective 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



12. Raport de specialitate

POPA IOAN, POPA DOINA, TOMESCU DOINA ELENA, SC ALBA RESIDENT SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** 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 aprobată/reglementată –

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 13.09.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 13.09.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO728TRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (Hmax si amplasarea in parcela)

Beneficiari

POPA IOAN, POPA DOINA, TOMESCU DOINA ELENA SI SC ALBA REZIDENT SRL
Loc. Alba Iulia, Str. Pinului, Nr.31, jud. Alba

a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;

- **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**

2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;

- **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**

- **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat:**

o Doamna Miclea Doina, contactata direct

o Doamna Solomon Raveca, contactata direct si prin reprezentanti (fica casatorita Suciu si sotul acesteia), telefonic si prin posta

o Domnul Lazar Ioan, contactat direct si telefonic

o Domnul Stanca Vasile, contactat direct si telefonic

toti vecinii rezidenti in Alba Iulia.

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- **Toti vecinii directi ai amplasamentului.**

- **Persoanele au fost contactate direct si telefonic, personal si prin reprezentantii catre care au delegat competenta acordului, in cazul doamnei Solomon Raveca.**

- **Au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice si asupra intentiei de construire.**

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- **Miclea Doina – vecin direct**

- **Stanca Vasile – vecin direct**

- **Lazar Ioan – vecin direct**

- **Solomon Raveca – vecin direct**

b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;

- **Miclea Doina a fost de acord cu reglementarile propuse**

- **Stanca Vasile nu a fost de acord cu reglementarile propuse motivul fiind ca si dansul vrea sa construiasca inca o casa pe tereneul din gradina. Motivatia refuzului de a da acordul nu se sustine, in opinia nostra, deoarece:**

o documentatie de urbanism propusa nu modifica reglementarile existente – aprobate prin PUG Alba Iulia, ci doar detaliaza cladirile propuse si modul de organizare si sistematizare a incintei, modul de punere in comun a terenurilor de catre cei doi beneficiari cu scopul de a realiza o zona coerenta de locuinte

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

tel. 0723673130; e-mail: mirea_lulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

- colective cu spatii comerciale la demisol
- o vecinatatea: casa individuala-locuinte colective a fost deja asumata de catre domnul Stanca atunci cand a solicitat si primit drept de acces prin incinta locuinte colective existente (regim inaltime P+3/5E) pentru lotul proprietate personala pe care a edificat locuinta individuala, inclusiv cu acceptarea umbririi de la blocurile existente la sud de locuinta dansului.
- o reglementarea propusa pentru actualul PUZ, in acord cu reglementare PUG Alba Iulia, nu limiteaza dreptul dansului de a construi o a doua locuinta pe terenul proprietate personala, in conditiile legale existente.
- o Deoarece construirea unei a doua locuinte pe parcela este posibila numai dupa aprobarea unei documentatii de urbanism faza PUD care sa studieze conditiile de amplasare si de acces, si recunoscand dreptul oricarui proprietar de teren de a edifica cladiri pe terenul proprietate personala in conditiile respectarii legislatiei de profil, beneficiarii isi exprima de pe acum acordul formal pentru aceasta intentie.
- Lazar Ioan – Nu a fost de acord cu reglementarile propuse. Nu exista motivatie. Dansul si-a exprimat intentia de a vinde terenurile invecinate. A fost discutata si agreata posibilitatea achizitionarii acestui teren, iar momentan se pregatesc actele pentru tranzactie.
- Solomon Raveca este un alt vecin direct. Dansa a fost contactata direct si , datorita varstei inaintate a delegat acordul catre fca casatorita Suciu si catre sotul acesteia. Cu dansii, in perioada ianuarie mai au fost organizate o intalnire la locuinta personala si o alta intalniredirect la amplasament. Acordul a fost amanata pe motivul ca doresc sa mai studieze problema. Pana la acest moment au fost contactati telefonic in mod repetat, de fiecare data dupa ce au raspuns la apel au amanat intalnirea directa motivand plecarea din localitate sau alte ocupatii. Nu au refuzat direct, verbal sa semneze declaratia si notificarea, ci doar au amanat mereu intalnirea. In aceste conditii, documentele au fost transmise catre proprietar Solomon Raveca, prin mandat postal cu confirmare de primire. Mandatul a fost intors la expeditor.
- 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme reale privind reglementarile urbanistice propuse, deoarece aceste reglementari sunt in acord cu reglementarile PUG Alba Iulia.**
- 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





SC ARHOPROJECT ONE SRL
str. Neacșu 190, nr. 55, Albia Iulia, jud. Alba
CUI 37579745, J157512/04.08.2017, tel. 0729675130

Proiect:	scrie: MIRELA RUSAN		
elaborat:	scrie: MIRELA RUSAN		

Denumirea proiectului:	ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICE (sanctiune in caz de neconformitate) - Sectorul 1, Loc. Albea, Iuliana, B-dul. Traian, Nr. 57-59, sc. Apb. Beneficiar: SC ALBA RESIDENT SRL - POPA ILIAR, POPA DOINA, TOMESCU DOINA ELENA	Nr. pr: 31/2019
Denumirea planșei:		Plan PUZ Nr. 01

Paralela (19795)			
N ^o . Pd.	Coordenada p.d. en cén.		Longitud D(J)+s
	X (m)	Y (m)	
1	9099122.016	339348.428	57.113
83	909927.856	339401.299	44.831
2	909930.104	339401.792	44.831
3	909930.328	339450.770	1.208
4	909938.788	339451.554	1.207
5	909937.399	339455.822	6.123
6	909939.399	339456.810	6.123
6	909935.438	339468.866	4.805
9	909934.468	339471.590	7.641
9	909935.195	339471.590	7.641
9	909932.734	339483.114	31.128
10	909925.628	339458.699	14.280
10	909941.441	33944.554	3.550
12	909920.407	339441.12	12.068
13	909917.004	339434.254	35.831
14	909907.105	339495.316	35.879
14	909915.157	339495.316	35.879
15	909907.556	339492.495	4.122
S(197065)+2075.45mP+236.913m			

LEGENDA
LIMITE

- Limita zonei studiate
 Limita de proprietate
 Retrageri fata de aliniament strada
 Retrageri 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 inaltimi max. P+3 niveluri

$POT_{max} = 70\%$ $CUT_{max} = 2.0$

Subzona mixta aferenta constructiilor cu regim max. inaltime P+3E

-  Construcții existente
 Construcție în fază de execuție
 Construcții propuse $D+P+3E$, D , D_1+D_2+P+3E

L2-Subzona locuintelor colective medii cu P+4+5 niveluri

POT_{max} = 40% CUT_{max} = 2.1

13 Subzona locuintelor colective medii cu regim max. inaltime P+4+5

- Construcții existente
 Construcție propusă D+P+5E

V. CAI DE COMUNICATIE

-  Cai de comunicatie rutiera - strazi
 Trotuare
 Zona verde aferenta strazilor

