

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL- ARMONIA
COMMUNITY”

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

ASOCIATIA ARMONIA COMMUNITY

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA , STR. AL.ODOBESCU, NR.39,JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
08.2019

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL-ARMONIA COMMUNITY"

NR. PROIECT: 34/2019

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA , STR. AL.ODOBESCU, NR.39,JUD. ALBA

BENEFICIAR: ASOCIATIA ARMONIA COMMUNITY

Localitatea Alba Iulia, Str.Camil Petrescu, nr.1, Jud.Alba

PROIECTANT GENERAL: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

ŞEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing. RAMONA SÎNC

REŢELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: Ing. RAMONA SÎNC

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 927 din 06.06.2019
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- AVIZ TRANSGAZ
- AVIZ DEL GAZGRID
- AVIZ APA CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ACCES

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBNITATILOT TERRITORIALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

PLANSA 1: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 2: SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 3: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 4: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 5: REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000

PLANSA 6: PLAN POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL-ARMONIA COMMUNITY” ”

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA , STR. AL.ODOBESCU, NR.39,JUD. ALBA

BENEFICIAR: ASOCIATIA ARMONIA COMMUNITY

Localitatea Alba Iulia, Str.Camil Petrescu, nr.1, Jud.Alba

Elaborator proiect: S.C. “Barbieri Proiect ” S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizația nr. 01 / 567 / 2005

Nr. proiect: 34/2019

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : August 2019

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL-ARMONIA COMMUNITY” ” si amenajarea terenului în suprafață de 10846mp.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

Terenul cu suprafața totală de 10846mp este proprietatea privată a beneficiarului întăbulare, drept de proprietate, cu titlul cumpărare, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1 părți, conform Extras de Carte Funciară anexat la documentatie: CF.nr.109174.

Documentatia va studia urbanistic terenul destinat construirii unui complex multifunctional constand in doua corpuri de cladire: Corp 1 – Centru multifunctional (gradiniță, centru after school, sală recepție, club social pentru seniori, sală multifuncțională pentru sedințe, serbări, conferințe și grupuri sanitare.), avand un regim de inaltime P+ 1 si Corp 2 – Spatiu de cazare , cu regim de inaltime de P+1. Se va amenaja deasemenea si incinta aferenta cu spatii verzi, locuri de joaca, aleii auto si pietonale, parcaruri etc.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru "schimbare

destinatie teren din zona locuinte si functiuni complementare in zona institutii si servicii pentru amplasare complex multifunctional” pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis **Avizul de Oportunitate nr. 59637 din 20.08.2019.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

☐ schimbarea destinației terenului din zona locuinte si functiuni complementare in zona

instituti si servicii;

- ☐ stabilirea limitelor edificabilului;
- ☐ stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- ☐ stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse
- ☐ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ☐ prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "**Construire complex multifunctional Asociatia Armonia Communiti**" s-au studiat urmatoarele documentatii

- ☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru UTR=L3A-subzona locuintelor individuale si semicolective în regim izolat, cuplat, înşiruit, zona functionala din care face parte amplasamentul studiat unde se propune incadrarea lui ca zona de instituti si servicii - IS
- ☐ Studiul geotehnic
- ☐ Ridicarea topografica pentru zona studiata,
- ☐ Acte de proprietate.
- ☐ Certificat de Urbanism nr. 927 din 06.06.2019.
- ☐ Avizul de oportunitate nr. 59637 din 20.08.2019.
- ☐ Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism nr. 927 din 06.06.2019.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- ☐ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- ☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- ☐ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- ☐ Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul este în suprafață de 10846mp, conform extrasului CF.nr.109174, anexat la documentație. Din această suprafață 8000mp se află în intravilan iar suprafața de 2846mp este în extravilan suprafață care va rămâne tot în extravilan deoarece este afectată de traseul rețelilor edilitare de gaz si energie electrica ce trec pe teren în partea de vest a acestuia.

Terenul studiat are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan/extravilan în UTR=L3A-subzona locuințelor individuale si semicolective în regim izolat, cuplat, înşiruit. Prin PUZ se propune schimbarea funcțiunii prevazută în PUG în **UTR =IS – zonă destinată intituțiilor publice sociale și servicii.**

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Teren situat în intravilan (8000m)/extravilan (2846) localități.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor juridice
- imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii si nici în zona de protecție a acestora
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt.
- Imobilul este situat partial în :
- zona de protectie (20m din ax cu interdictie de construire)a magistralei de gaz
- zona de protectie a LEA de inalta tensiune, cu interdictie de construire 18.5m din ax

- se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor Elmil Racovita si Alexandru Odobescu si se va schimba categoria de folosinta din arabil in drum la cartea funciara

Regimul economic

- Folosință actuală: teren arabil in suprafata de 10846mp
- Destinația prin PUG și RLU aprobate ale mun Alba Iulia : UTR=L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective in regim izolat, cuplat, insiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014
- functiuni admise: locuinte familiale si anexe gospodaresti
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- prevederi ale regulamentului local de urbanism al PUG, aferent UTR-L3A
- POT=40% CUT =1.2 Hmax P+1+M;
- Regimul de aliniere a imobilului este la strada Emil Racovita cu profil de 10m si la strada Alexandru Odobescu cu profil de 8m
- regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – se va stabili prin PUZ-recomandat minim 5m, in concordanta cu PUZ-uri din zona .
- Retragerile fata de proprietatile vecine -conf.Regulament de urbanism PUG aprobat
- pentru a modifica reglmentarile PUG aprobat cu HCL 158/2014, documentatia de urbanism faza PUZ propusa spre AVIZARE/APROBARE se va elabora in baza unui studiu de oportunitate, cu respectarea conditiilor enumerate in acesta, conf.prevederilor Legii 350/2001
- rețele existente în zonă: energie electrica, apa,
- circulatii, parcaje necesare: accesul se face dinstrada, parcajele se vor amenaja in incinta proprie- unde se poate vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul/extravilanul Mun. Alba Iulia si beneficiaza de acces auto din str. Alexandru Odobescu, aflandu-se intr-o zona cu locuinte individuale si colective, amplasamentul studiat prezinta, din punct de vedere al pozitionarii si accesibilitatii, toate calitatile pentru functiunea propusa.

Vecinatatile amplasamentului:

- la nord– proprietate privata a persoanelor fizice – Arsenoiu Mircea Stefan (reprezentant legal al SC LANAMNALA SRL)
- la sud – proprietate privata a persoanelor fizice – Silea Liviu Adrian, Nicoara Nicolae, Lupea Petrisor, Mihaltan Cristian Nicolae
- la est – domeniu public – str.Alexandru Odobescu
- la vest - domeniu public – str.Emil Racovita

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*”, amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 7.

Condițiile geotehnice si geomecanice:

- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform STAS 6054/1977

Cota de fundare se recomanda a fi 0.90-1m de la nivelul Ts/Tn

- presiunea conventionala este de : $P_{conv \text{ de baza}} = 320 \text{ kPa}$;
- Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,10g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.
La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 2-3m.
Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO COLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

Accesul pe amplasament se realizează din str. Alexandru Odobescu, ce face legătura cu B-dul Tudor Vladimirescu. Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. Alexandru Odobescu este prevăzută spre modernizare cu o lățime carosabilă de 8m (ce corespunde la 2 fire de circulație de 3,00 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 1m lățime.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat nu sunt în momentul de față construcții.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acesteia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zona și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservei obiectivul de investiție preconizat.

2.7. Probleme de mediu

În zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosință în trecut, în principal de teren arabil.

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea conventională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

2.8. Obiective ale populației

Documentația de urbanism; PUZ „CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL-ARMONIA COMMUNITY” ” a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul apreciază oportuna realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității Alba Iulia. .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamente

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU terenul studiat se află situat în intravilanul/extravilanul mun. Alba Iulia-strada Alexandru Odobescu nr.39, jud Alba, fiind situat în UTR=L3A-subzona locuințelor individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: locuințe familiale și anexe gospodărești
Indicatorii urbanistici prevăzuți pentru UTR=L3A

POT max = 40%;

CUT max = 1.2

Înălțimea maximă a clădirilor în zona L3A este de P+1+M,

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul este delimitat de 2 străzi și anume Str.Alexandru Odobescu în partea de est și str. Emil Racoviță în partea de Vest a terenului. Aceste două străzi au fost propuse spre modernizare prin documentații precedente la un profil carosabil de 8m str. Al. Odobescu (ce corespunde la 2 fire de circulație de 3,00 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 1m lățime, respectiv str. Emil Racoviță cu profil carosabil 10m, (ce corespunde la 2 fire de circulație de 3,00 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 1.5m lățime. Așadar am preluat profilul stradal și în această documentație, iar pentru dezvoltarea străzilor menționate beneficiarul va ceda suprafața de 193mp și la care se va schimba categoria de folosință a terenului din arabil în drum. Accesul principal în incintă se realizează din strada Al.Odobescu.

Parcările în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurate este de 66, dar în cadrul investiției propuse sunt prevăzute a se amenaja 70 de locuri de parcare, dintre care 4 locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie, conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 189/2013, cu posibilitatea de a mai amenaja locuri de parcare dacă sunt necesare, acestea vor fi detaliate mai amănunțit la faza DTAC a proiectului.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a complexului multifuncțional și a amenajărilor aferente se propun următoarele:

1. schimbarea destinației terenului din L3A-subzona locuințelor individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit în subzona instituii și servicii, respectiv **constituirea unui nou sub UTR- IS** și funcțiuni complementare

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei- 2- Reglementări urbanistice, astfel:

- min. 5,00m fata de aliniamentul str. Alexandru Odobescu si 74.4m la strada Emil Racovita deoarece terenul este afectat de zona de siguranta a retelor electrice
- min. 5 m fata de limita de nord,
- min. 10,00m fata de limita de sud

3. stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 45%
- C.U.T. maxim propus = 1,2
- Regim maxim de inaltime: P+1+M, Hmax coama = 12,0m.
- Constructiile vor avea regim de inaltime: P+1

In realitate, indicatorii urbanistici vor fi mult mai mici, iar retragerilor mult mai generoase, asa cum reiese din Plansa nr. 4 – Posibilitati de mobilare.

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	10846	-	-	-
Teren edificabil	-	-	4339.75	40.01
Interdictie de construire	-	-	2721.73	25.09
Teren afectat de zona de siguranta a retelelor edilitare ce traverseaza terenul	-	-	3691.52	33.75
Teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradala	-	-	193	1.97
TOTAL	10846	100	10846	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena

cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

Amplasamentul studiat este traversat in partea de est a acestuia de conducta magistrala de gaz la care sa prevazut o zona de protectie de 20m stanga /dreapta condutei si linia electrica de 220kv la care de asemenea sa prevazut zona de protectie de 18m.

Conform aviz Transgaz, la 6m de la conducta principala este permisa amenajarea zonei de parcare pe zona de protectie a acesteia.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente in zona.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului conform aviz nr.18776/23.08.2019 eliberat de Societatea Comerciala “APA CTTA S.A. Alba”.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara existenta in incinta, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre un bazin betonat vidanjabil de cate ori este nevoie pana la realizarea in sistem centralizat a canalizarii in zona . Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterrane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate separatorul de hidrocarburi si apoi deversate in rețeaua publica de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distributie existenta pe str. Al.Odobescu (conform aviz de amplasament favorabil nr. 7401915609/ 29.08.2019 eliberat de SDEE Transilvania Sud.

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distributie existenta in zona

In noul imobil se va realiza o instalatie de utilizare gaze naturale in regim de presiune joasa pentru alimentarea cu gaze naturale a centralei termice, instalate in incaperea cu destinatia centrala termica.

Gestionarea deseurilor

Deseurile vor fi colectate selectiv si exclusiv in punctele special amenajate. Se va incheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Retelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj). In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele.

Gospodaria de gunoi va fi prevazuta cu un container de rezerva, urmand ca ridicarea acestora sa se faca periodic de catre utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac). Astfel se impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentatie de PUZ raspunde si din punct de vedere al protectiei mediului prin reconversia unei zone de locuinte intr-o zona destinata institutiilor sociale si serviciilor adaptata mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii. Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a

apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh.Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing.Ramona Sînc**

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL-ARMONIA
COMMUNITY”

REGULAMENT LOCL DE URBANISM

BENEFICIAR

ASOCIATIA ARMONIA COMMUNITY

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA , STR. AL.ODOBESCU, NR.39,JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
08.2019

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în

Suprafața de 10864 mp, situată în Mun. Alba Iulia, str. Al. Odobescu nr. 39, jud. Alba conform CF.nr.109174 și aparținând UTR L3A, conform PUG aprobat Alba Iulia.

Prezenta documentație are ca scop "**schimbarea destinației** terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare în **zona instituii publice sociale și servicii** pentru amplasare **complex multifunctional**", în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru investiția "Imobil cu regim de înălțime P+1, funcțiune de complex multifunctional compus din: grădiniță, centru after school, sală recepție, club social pentru seniori, sală multifuncțională pentru sedințe, serbări, conferințe și grupuri sanitare, spații pentru cazare, realizare parcuri la sol, amenajare incintă cu spații verzi, alei carosabile, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de santier, amenajare accese auto și pietonale.

Prezentul R.L.U. se va aplica de către:

- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și

- functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

In zona studiata nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriuzisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului. In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si

mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate. Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarii.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei.

Urmărirea curenta, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În situația în care clădirile propuse se vor construi pe limita de proprietate se va respecta Codul Civil și nu se vor realiza goluri în fatadă, balcoane sau logii.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a cailor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unui acces auto, din str. Alexandru Odobescu, care va deservei toate obiectivele ce se vor realiza în incintă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru cetățeni și personal angajat, precum și cai de evacuare și intervenție în cazul unor situații de urgență.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În imediată apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, canalizare, etc.). Etapele ce trebuie urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zonă nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. Pentru clădiri și lucrări în incintă.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se mențin caracteristicile parcelarului existent.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Se va avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ. În conformitate cu prevederile din Anexa nr. 6 la H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va asigura un minim de spații verzi și plandate de 10-20% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuirile propuse vor putea fi de 3 tipuri:

o provizorii pe durata executării lucrărilor de construire;

o transparente și semitransparente pentru obiectivele finale, aflate în exploatare.

În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea învecinărilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

III. ZONIFICARE FUNCționalALĂ

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea în interiorul UTR L3A a următoarei subunități funcționale:

- **Sub UTR I.S. - subzona institutii publice/sociale si servicii .**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

- **Sub UTR I.S. - subzona institutii publice/sociale si servicii .**

Zona este dedicată activităților sociale, cu adresabilitate zonala sau la nivelul întregului oraș, organizat în clădiri destinate pentru desfășurarea activității propuse.

A. UTILIZAREA FUNCționalALĂ

Utilizări admise:

- servicii sociale, colective și personale;
- grădiniță, after school,
- sală multifuncțională- de sedințe/ serbări, conferințe, club social pentru seniori etc.
- clădiri pentru cazare
- loc de joacă pentru copii
- zone verzi amenajate
- terenuri de sport

Utilizări admise cu condiționari:

- spații de alimentație publică;
- sedii ale unor organizații profesionale;

Utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice și de biserici;
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

B. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Cladirile se vor amplasa in limitele edificabilului, conform plansei nr.3 Reglementari Urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 5,0m fata de aliniamentul str. Alexandru Odobescu si fata de Str.Emil Racovita distanta minima este de 74.4m deoarece terenul este afectat de retelele edilitare ce traverseaza parcela.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cat si respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

- distanta minima fata de limita posterioara este de 5m
- distanta minima fata de limita laterala din sud este de 10m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatatea inaltimei constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0m. Amplasarea cladirilor va tine cont de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si de Normativul NP118/1998 privind siguranta la foc a constructiilor.

Circulatii si accese

Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile si pietonale, realizate din str. Alexandru Odobescu, conform plansei nr. 3 de Reglementari Urbanistice. In interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al clientilor la obiectivul de investitie, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deseurilor.

Stationarea vehiculelor

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol in interiorul incintei . Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Acestea se vor detalia la faza DTAC a proiectului. La momentul actual au fost propuse un nr de 70 de locuri de parcare dintre care 4 locuri pentru persoane cu dizabilitati cu posibilitatea de a mai extinde zona de parcare.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regim maxim de inaltime: P+1+M, Hmax coama = 12,0m.

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Conditii de echipare edilitara

Zona e echipată complet din punct de vedere edilitar.Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Spatii libere si plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, un minim de spatii verzi si plantate de 30% din suprafata totala a terenului.

Imprejmuiri

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Imprejmuirea va fi opaca si va avea o inaltime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă.

C. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 45%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente si propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente si propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din **UTR=L3A**-subzona locuințelor individuale si semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit.-subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P+1+M de tip urban, existente.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost incadrat in subzona functionala **IS - subzona institutii si servicii** , cu reglementarile specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect
arh.Marius Barbieri

Întocmit

15. Raport de specialitate

CORDOS MARCEL pentru **ASOCIATIA ARMONIA COMMUNITY** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – „CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL - ARMONIA COMMUNITY, ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU ODOBESCU, NR. 39

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERII PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unui complex multifunctional constand in doua corpuri de cladire: C1 – centru multifunctional avand regim de inaltime P+1 si C2- spatii de cazare cu regim de inaltime P+1. Se va amenaja si incinta aferenta cu spatii verzi, locuri de joaca, alei auto si pietonale, parcare, etc.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul si extravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 10846 mp

Funciunea aprobata – UTR = L3A – subzona locuinte individuale si semicolective in regim izolat, cuplat, insiruit

Funciunea reglementata – UTR = I.S.– subzona institutii publice/sociale si servicii.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Emil Racovita si Alexandru Odobescu.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 41.16m fata de str. Al. Odobescu.

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

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 45%

CUT max. = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Alexandru Odobescu. Se vor amenaja un numar de 65 de 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.*

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.11.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 15.11.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE ACCES

a) Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbata propunerea solicitantului;

Vecinii directi ai amplasamentului studiat

initiatorul s-a deplasat personal la domiciliul vecinilor directi ai terenului și le-a prezentat propunerile planului urbanistic zonal.

prin afisaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public

2. Continutul, datele de transmitere prin posta și numărul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

- nu au fost transmise prin posta intentile de elaborare a documentatiei deoarece, vecini directi au fost contactati direct de catre beneficiar la domiciliul acestora,

pentru a putea fi consultată și ulterior facute, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse in planul urbanistic de zonal daca e cazul.

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

- Toti vecini interesati sunt domiciliati in mun.Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.
- Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 5 persoane

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

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile și rezervele exprimate de public;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

2. Probleme, observatii și rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivatia acestui lucru;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- Nu sunt.

Intocmit,

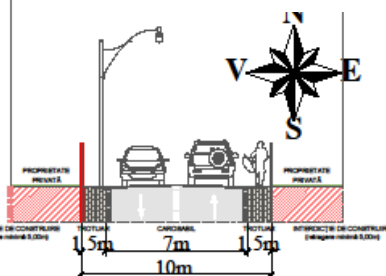
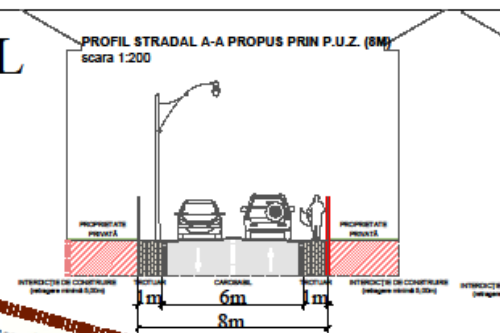
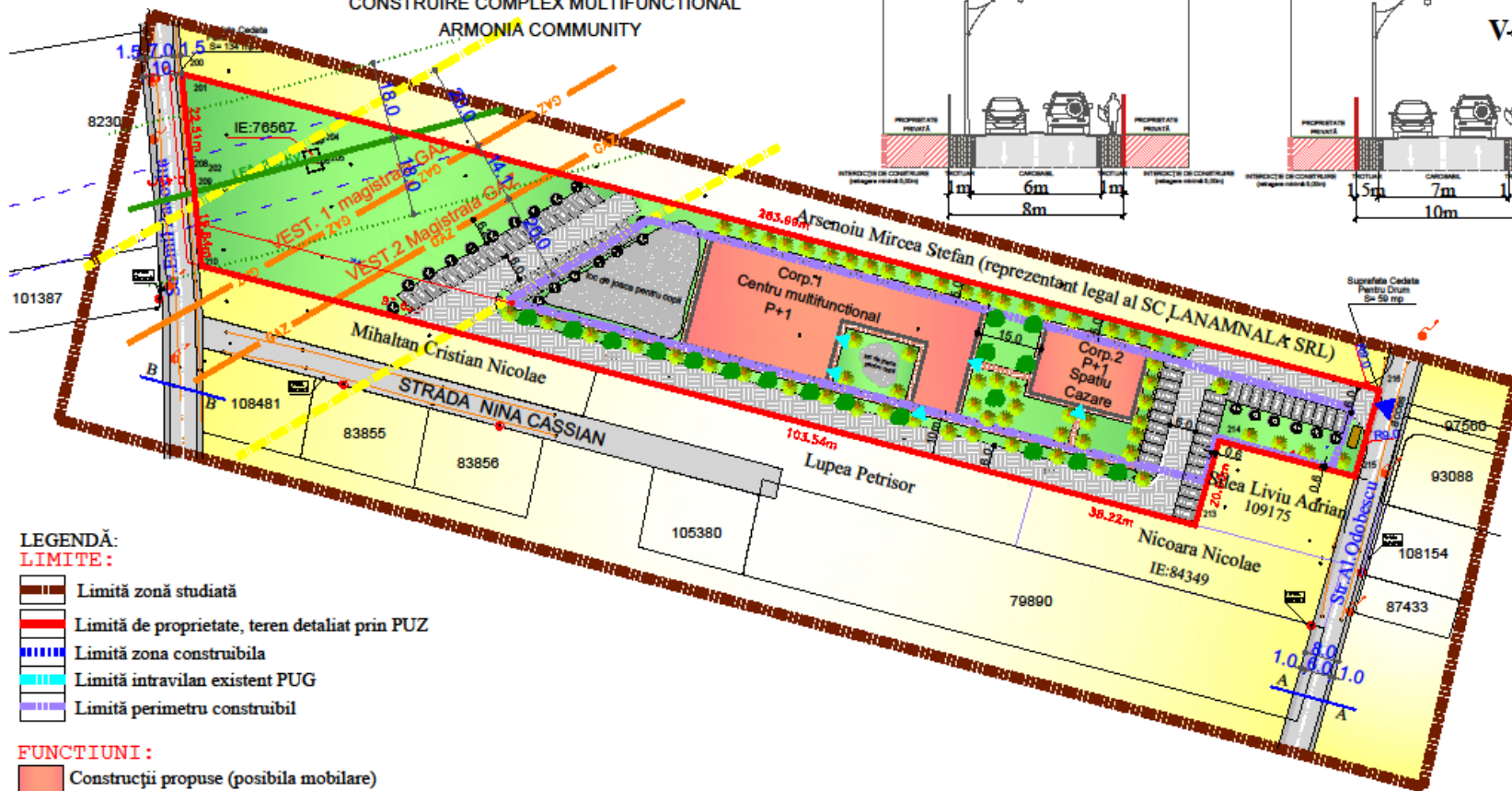
Arh.Marius Barbieri





LAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL
ARMONIA COMMUNITY



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită zona constructibilă
- Limită intravilan existent PUG
- Limită perimetru constructibil

FUNCTIUNI:

- Construcții propuse (posibila mobilarie)
- Teren arabil ptoprietati vecine situat in UTR-L3A -subzona locuintelor individuale

RETELE EDILITARE:

- Conducta magistrala gaz
- Retea electrica 220 kv
- = Stalp Metal
- Canal
- - - STALP linie inalta tensiune

CIRCULATIE:

- Strada Emil Racovita si Al.Odobescu-propuse spre modernizare in documentatii anterioare cu profil carosabil de 10m respectiv 8m
- Alee carosabila amenajata in incinta
- Alee pietonala amenajata in incinta
- Zona de parcare (70 de locuri)
- ▶ acces in incinta
- ▶ acces in cladire

CADRU NATURAL:

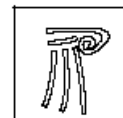
- Spațiu verde amenajat in incinta
- Loc de joaca pentru copii

Indici tehnici - propus prin PUZ	
P.O.T.max	45%
C.U.T.max	1.2
Regim înălțime	P,P+1+M

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ION ALIN DAN IGNAT

ALBA IULIA, 26.11.2019

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrării:	CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL ARMONIA COMMUNITY Alba Iulia, Str. Alexandru Odobescu, nr.39 jud.Alba	Pr.nr.34 2019
Den. Plansei:	PROPUNERE DE MOBILARE	Faza PUZ
Beneficiar:	ASOCIATIA ARMONIA COMMUNITY	
Sef proiect:	arh. Marius BA	CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL MARCEL JELER
Proiectat:	arh. Marius BA	
Operator CAD	ing. Ramona S	