



- MEMORIU ARHITECTURA & URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1420 / 2019

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ _ MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE - EXTINDERE UTR MA3 in vederea SCHIMBARI DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIAZRE ACCESE;

ADRESA: Str. Brandusei; Nr. 15;

BENEFICIAR: S.C. CREMA BUILDING S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura si
Urbansim

arh. Ioan STRAJAN
arh. Stelian FLESCHIN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Mihai JOLDES
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN

Structura:

ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

Avize :
Project Manager:

ing. Daniela ACHIM
ing. Silviu STRAJAN



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- A. Foaie de titlu
- B. Borderou piese scrise si desenate
- C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 2. Stadiul actual al dezvoltarii
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
 - 4. Concluzii, masuri in continuare, etapizare
- D. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.
- E. Piese desenate

1. U01 Plan de incadrare in zona	sc.	1: ---
2. U02 Plan de Situatii Existente	sc.	1:1000
3. U03 Reglementari Urbanistice _ Mobilare Urbana	sc.	1: 500
4. U04 Situatia Juridica Existenta	sc.	1: 1000
5. U05 Situatia Juridica Propunere	sc.	1: 1000
6. U06 Plan Coordonator Retele	sc.	1: 1000
7. U07 Regim de Inaltime Existente	sc.	1: 2000
8. U08 Regim de Inaltime Propus	sc.	1: 2000
9. U09 Volumetrie 1	sc.	-----
10. U10 Volumetrie 2	sc.	-----
11. U11 Volumetrie 3	sc.	-----
12. U12 Volumetrie 4	sc.	-----

Se anexeaza: Certificat de Urbanism, acte de proprietate, avize.

Intocmit
Arh. Ioan STRAJAN



CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.2.2** Denumirea Lucrarii
- 1.2.2** Beneficiar
- 1.2.2** Proiectant General
- 1.2.2** Subproiectanti, Colaboratori
- 1.2.2** Data elaborarii

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- 1.2.2** Solicitari ale temei-program
- 1.2.2** Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- 1.2.2** Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- 1.2.2** Lista Studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- 1.2.2** Date Statistice
- 1.2.2** Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

- 2.1.1** Date privind evolutia zonei;
- 2.1.2** Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii ;
- 2.1.3** Potential de dezvoltare;

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- 2.2.1** Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- 2.2.2** Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc ;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- 2.3.1** Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseau hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale;

2.4 CIRCULATIA

- 2.4.1 Aspecte Critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz ;
- 2.4.2 Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, *precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei*, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- 2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata ;
- 2.5.2 Relationari intre functiuni;
- 2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- 2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit;
- 2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine ;
- 2.5.6 Asigurarea de spatii verzi ;
- 2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine ;

2.6 ECHIPARE EDILITARA ;

- 2.6.1 Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii, (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natural;
- 2.6.2 Principalele disfunctionalitati

2.7 PROBLEME DE MEDIU ;

- 2.7.1 Relatia fond natural - fond construit;
- 2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- 2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri naturale pentru zona;
- 2.7.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- 2.7.5 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz;

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI ;

- 2.8.1 Optiunile Populatiei;
- 2.8.2 Punct de vedere al Administratiei Publice Locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei;
- 2.8.3 Punct de vedere elaborator privind solicitatrile beneficiarului – modul de solutionare ale acestora in cadrul PUZ;

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;

3.2 PREVEDERI ALE PUG

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI;

- 3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun;
- 3.4.2 Organizarea circulatiei pietonale ;
- 3.4.3 Conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati;

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

- 3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei;
- 3.5.2 Stabilirea destinatiei pentru terenurile din zona, cu stabilirea pe functiuni a categoriei de interventie in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfuncțiilor;
- 3.5.3 Categoria de interventie urbanistica in scopul potentialului existent si inlaturarii disfuncțiilor;
- 3.5.4 Bilant territorial;
- 3.5.5 Indicatori Urbanistici ;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE ;

- 3.6.1 Alimentare cu Apa;
- 3.6.2 Canalizare ;
- 3.6.3 Alimentare cu energie electrica ;
- 3.6.4 Telecomunicatii
- 3.6.5 Alimentare cu Caldura
- 3.6.6 Alimentare cu Gaze Naturale
- 3.6.7 Gospodarie Comunala

3.7 PROTECTIA MEDIULUI ;

- 3.7.1 Diminuarea surselor de poluare
- 3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- 3.7.3 Depozitarea controlata a deseurilor;
- 3.7.4 Recuperearea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc;
- 3.7.5 Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- 3.7.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
- 3.7.7 Refacerea peisagisica si reabilitare urbana;
- 3.7.8 Valorificarea potentialului turistic si balnear -dupa caz
- 3.7.9 Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si retelelor edilitare majore ;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ;



- 3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publica;
- 3.8.2 Marcarea prin culoare a tipului de proprietate asupra bunului imobil;
- 3.8.3 Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE ;

- 4.1.1 Inscrierea in prevederile PUG;
- 4.1.2 Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare
- 4.1.3 Prioritati de interventie
- 4.1.4 Aprecieri si Critici ;
- 4.1.5 Adanirea propunerilor pentru unele amplasamente (PUD)
- 4.1.6 Proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor in special
- 4.1.7 Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii ;

5 ANEXE ;

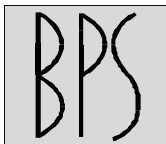
- 5.1.1 Cartograme, schite, scheme grafice, studii insorire;

COMASARE CAPITOLE SI SUBCAPITOLE

(in functie de gradul de complexitate al PUZ)

Cap 2.2 (incadrare in localitate – existent) cu cap 3.2 (prevederi ale PUG – propuneri) Cap 2.4 (circulatie existent) cu cap 3.4 (modernizarea circulatiei – propus) ;

Cap 2.7 (probleme de mediu – existent) cu cap 3.7. (protectia mediului – propuneri ;



C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUZ _ MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE - EXTINDERE UTR MA3 in vederea SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIAZRE ACCESE;**

Beneficiar: **S.C. CREMA BUILDING S.R.L**
Adresa : B-dul Revolutiei 1989, Nr 2E, Parter , Judet Alba; Alba Iulia; Romania
Reprezentata de
DI. Manu Adrian - Radu
Ax: 675279
Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Proiectant general: **S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.,**
B-dul Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia

Nr. de ordine al documentatiei: **1420/2019**

Terenul reglementat si zona studiata NU se afla in zona arheologica;

1.2 Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program :

1.2.1.1 Se propune extinderea zonei MA3 pana la includerea imobilelor studiate in cadrul acesteia;

1.2.1.2. Prin tema de proiectare se solicita modificarea reglementarilor urbanistice aferente subzonei MA3 in vederea reconversiei functionale ale unor ateliere de confectii textile in locuinte colective;

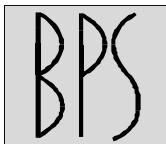
• **MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri (Conform PUG HCL 158/2014) “**

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;

Lucrarea PUZ vine in modernizarea functionala a zonei si repsecta programul de dezvoltare a localitatii;

Proiect Nr: 1420 / 2019

Elaborare **ELABORARE PUZ _ MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE - EXTINDERE UTR MA3 in vederea SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIAZRE ACCESE;**
Beneficiar : **S.C. CREMA BUILDING S.R.L.**



Astfel se respecta specificitatea de zona mixta aferena arterelor de circulatie majora, cu dezvoltarea zonelor de servicii, dotari, institutii, obiective de utilitate publica ;

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi, dotările tehnico – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate .

Supafarata Studiata :		3193 mp
Suprafata de teren reglementata este :	CF 109890	3193 mp
	CF 109890-C1	
	CF 109890-C2	
	CF 109890-C3	
	S Total :	3193 mp

1. **S.C CREMA BUILDING S.R.L.**

CF 109890 – Teren

S Parcela : 3193 mp

CF 109890 – C1 – Sediul Firma (S+P+2E)

S construita la sol 136 mp ;

Aria desfasurata : 543 mp

CF 109890 – C2 – Atelier productie confectii (P)

S construita la sol 628 mp ;

Aria desfasurata : 628 mp

CF 109890 – C3 – Depozit (S+P+2E+M)

S construita la sol 553 mp ;

Aria desfasurata : 2451 mp

Toate cladirile au fost edificate inainte de anul 2001;

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 350/2011 , completat cu HCL 243/2008, privind

Proiect Nr: 1420 / 2019

Elaborare ELABORARE PUZ _ MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE - EXTINDERE UTR MA3 in vederea SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIAZRE ACCESE;

Beneficiar : S.C. CREMA BUILDING S.R.L.



modalitatea de întocmire PUZ și se va corela cu documentațiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 ;

1.3 Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Plan Urbanistic General aprobat cu HCL 158/2014;

Anterior PUZ s-au elaborat o serie de proiecte de modificare a zonei, prin realizarea unor PUD-uri pentru construirea clădirilor de la intersecția str. Calea Motilor cu str. 9 Mai;

1.3.2. Lista Studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul PUZ

Ridicări topografice, executate în cadrul prezentului PUZ

Studiu – analiză fond construit - fond neconstruit ;

Studiu - analiză privind regimul de înălțime al zonei, coroborat cu dezvoltarea zonelor de intersecție majoră;

Studiu – analiză privind ocuparea bunurilor imobiliare din zona studiată;

1.3.3. Date statistice ;

Zona studiată este ocupată de :

40 % locuințe

30 % comerț și servicii

25 % circulații rutiere și pitonale

5 % spații verzi

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei;

În ceea ce privește dezvoltarea zonei, autoritățile publice locale au modernizat trama strădala prin relalizarea unui sens giratoriu, menit să fluidizeze schimbările de direcție din intersecția majoră, formată de Str. Calea Motilor și B-dul Horea;

În zona s-a dezvoltat platforma aparținând S.C. Florea Oil S.R.L. care oferă zonei o stație de distribuție carburanți și un magazin de tipul non-stop;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se află în teritoriul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în Partea de oraș denumită local “ Sus în Cetate ” deși nu se află în zona Cetății Proprii Zise. Zona studiată este



la intersectia Strazilor Brandusei cu Str. Ion Minculescu si se prezinta sub forma unui drum de lagatura intre Mun. Alba Iulia si cartierul Paclisa, Locatia se poate identifica arhaic sub numele de " *Drumul Paclisii langa O.G.A.* ". Candva zona se prezenta ca o ampla suprafata virana, iar in prezent aceasta devine o suprafata de locuire extrem de densa, si de organizata;

Regimul de inaltime in zona, este de P+1,2,3 avand o serie de cladiri administrative, cum ar fi sediul DSV, Mediu, Apele Romane,, Doua imobile de locuinte colective, deci un amplu pol de locuire si servicii;

Ansamblul de cladiri destinate schimbarii destinatiei si reconversiei functionale, a avut ca prim scop ateliere de confectii textile (S.C. House of Art S.R.L. – Staff Collection), societate intrata in faliment in urma cu mai bine de 5 ani, si extrem de atractiva pentru investitorii si dezvoltatorii de imobile de locuinte colective, in primul rand din cauza pozitiei in cadrul orasului; un al doilea motiv ce sta ca fundamentare a temei este structura / structurile rezistente ale atelierelor, calculate sa reziste la o serie de incarcari suplimentare celor normate la locuire, datorita functiunii si incarcarilor dinamice, atat de evidente in industria textila;

Din punct de vedere functional, zona este una mixta, compusa dintr-o serie de functiuni non-complementare.

Din punct de vedere morfostilistic, calitatea spatiului poate fi ameliorata prin

- Transformarea tuturor cladirilor ramase in paragina care azi nu mai raspund zonei din care fac parte, in imobile necesare, folosibile, utilizabile, asta dupa analiza judicioasa si interdisciplinara a nevoilor populatiei deservite ;
- Construirea parcelelor ramase neconstruite;
- Realizarea perdelelor de vegetatie intre diferitele functiuni invecinate ;

2.2 Incadrare in localitate

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, la intersectia Strazilor Branduselor si Str. Ion Minculescu ; Adresa este : Str. Brandusei; Nr. 15 ;

Din punct de vedere al servirii urbane cu institutii de interes general, dezvoltarea unei policlinici, creste exponential gradul de utilizare al zonei;

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plat. In zona, majoritatea cladirilor sunt de sec. XX, vegetatia interioara proprietatilor fiind din aceeasi perioada si astfel este matura si boagata. Zona nu prezinta pericole naturale , zone predispuse alunecarilor de teren si degradarilor de sol, cu exceptia polurii create de Statia de Distributie Carburanti ;

Pe parcela S.C. CREMA BUILDING nu se gasesc arbori

Zona nu prezinta declivitati, rauri sau cursuri de apa in apropiere, conditiile geotehnice de fundare sustin o capacitate portanta sporita;

Circulatia

2.3.1. Aspecte Critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz ;

Nu este cazul

2.3.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, *precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei*, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

Zona nu necesita modernizarea circulatiei, intersectia fiind modernizata recent, si suprafata de uzura a circulatiilor a fost inlocuita.

Trecerile pietonale sunt noi, lizibile, si nu necesita reparatii;

Nu se aduc modificari tramei stradale majore

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata ;

Functiunile din zona studiata sunt multiple. Principala caracteristica a zonei din punct de vedere functional este DESTRUCTURAREA ;

2.5.2. Relationari intre functiuni;

Diferitele functiuni ale zonei nu sunt relationate in momentul de fata de o maniera complementara, datorita lipsei de interes economic asupra ei; Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;

Zona nu este dens construita in momentul de fata, insa regulamentul aferent PUG prevede o densificare a constructiilor prin realizarea unui POT de max 70 % pentru aliniamentul - Str. Branduselor;

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu exista aspecte calitative ale fondului construit;

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine ;

Imobilul de la strada, care adapostea personalul TESA al atelierelor de confectii, vor fi transformate in zona destinate serviciilor, complementare celor de locuit, - magazine comerciale de cartier, poate sala de sport, mic bistro pentru locuitorii zonei ;

2.5.5. Asigurarea de spatii verzi ;

Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenurilor;



2.5.6. Existenta unor riscuri natruale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu exista riscuri naturale in zona sau in zonele vecine;

Pentru terenul propuse pentru modificarea reglementarilor urbanistice, se propune un POT de 70 %, si un CUT de 2.4 m specific Subzonei Mixte MA 3_ prin majorarea CUT cu 20 %;

Se propune relizarea de spatii verzi in suprafata de 5% din suprafata ternului construibil ;

2.6 Echiparea edilitara

Zona studiata este prevazuta cu retele edilitare. Imobilul se va racorda la toate utilitatile zonei. Apa, Canal, Electica, Gaz. Toate Bransamentele se vor realiza subteran, si vor fi finantate prin grija beneficiarului ;
Le

Prin extinderea acestora, ansamblul nou propus se va putea bransa la acestea;

Se va prevedea un nou post de transformare a energiei situat in prima zona de parcare (a se vedea *plansa – Reglementari Urbanistice* .

Imobilele apartinand S.C. CREMA BUILDING S.R.L. vor fi prevazute cu platforme ecologice subterane si se vor evacua prin contract cu o regie de specialitate;

Nu sunt disfunctionalitati in echiparea edilitara a zonei ;

2.7 Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe, nu aduc nici un prejudiciu mediului;

Nu sunt zone cu potential balnear, sau turistic;

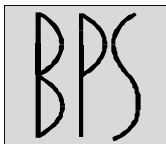
2.8 Optiuni ale populatiei

2.8.1. Se va face informarea populatiei prin publicarea in presa a intentiei de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia si observatiile cu privire la solutia urbanistica se vor face la sediul primariei, unde PUZ-ul va fi afisat timp de 18 zile lucratoare.

2.8.2. Autoritatea Publica Locala sustine dezvoltarea zonelor de intersectie majora, cu regim de inaltime ridicat, menit sa creeze o dinamica in ceea ce priveste traseele de mobilitate urbana ;

2.8.3. Personal, sustin cresterea regimului de inaltime in toata interesctiile largi, acolo, unde prin modificare nu se aduc prejudicii zonelor compacte de locuinte ;

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA



3.0. Consecintele economice si sociale ale investitiei asupra Unitatii Teritoriale de Referinta :

Prin modificarea regulamentului local de urbanism aferent zonei studiate, arealul isi va ameliora aspectul atat din punct de vedere estetic cat si volumetric. Diferitele regimuri de inaltime vor fi armonizate in asa fel incat sa existe preluari firesti ale diferitelor inaltime si volume; Astfel, zona se va dezvolta ca un pol de functiuni mixte, specific intersectiilor majore, intr-un municipiu resedinta de Judet cum este Alba Iulia ;

Zona va deveni atractiva pentru investitori, preturile terenurilor vor creste, astfel ca nevoia de rentabilizare terenurilor va deveni din ce in ce mai importanta;

Din punct de vedere social, modificarile, vor atrage un numar mai mare de utilizatori, va avea un trafic sporit, iar functiunea de locuit , poate fi oricand complementara altor functiuni, cum ar fi cele hoteliere, cele de birouri, care la randul lor ar atrage o utilizare mai extensiva a imobilelor;

De asemenea functiunile propuse prin prezentul regulament de urbanism, nu intra in conflict cu functiunile de locuire de pe strazile zonei , si nu aduce nici un fel de prejudiciu social sau economic;

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de reglementare juridica a proprietatii, astfel încât propunerile PUZ să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor.

DE asemenea au fost realizate o serie de studii ale fondului construit, din punct de vedere : functional, al regimului de inaltime, gabaritelor si volumelor zonei.

Concluziile studiilor de fundamentare, conduc spre o solutie de accentuare a regimului de inaltime in zona de intersectie majora, larga. Astfel, interesul investitorilor va spori, iar ca rezultat, rentabilitatea sporita a terenurilor va genera o serie de investitii « Serioase » pentru arealul studiat, si mai interesanta ar fi complementaritatea functiunilor dispuse in zona ;

Imobilul (Cladire) nou propus va sustine suplimentar decizia autoritatilor publice locale, de a transforma prima parte a strazii Brandusei in zona destinate serviciilor si locuirii dense (cea colectiva)- sedii de institutii publice – avand program de lucru cu publicul; restaurant / bistro; magazine commercial de mici dimensiuni cu deschidere zonala; poate sala de sport pentru locuitori ;

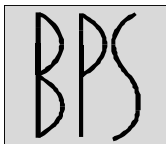
3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat zona studiata face parte din perimetrul intravilan.

- MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+3 niveluri (Conform PUG HCL 158/2014) “

Prin modificare trupului MA3 in MA3 , PUZ-ul va schimba regimul economic actual al zonei ;

Totodată, se propun reglementări referitoare la condițiile de constructibilitate în zona pentru a răspunde cât mai bine solicitărilor concrete, necesităților beneficiarului precum si a zonei.



3.3 Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulatiei

Nu se propun trasee rutiere noi, nu se aduce nici o modificare suprafetei de circulatii pietonale;
Toate parcarile aferente noilor functiuni vor fi realizate in totalitate pe parcela proprietate privata ;

Se propun un numar de 47 locuri parcare exterioare;

Asigurarea spatiilor de parcare - se face in incinta parcelor, tinand cont de normele specifice.

Pentru imobil se va asigura parcaj / la fiecare un apartament , avand un numar suplimentar de 10 % , pentru utilizatori ; conform HG525;

Zona va fi conformata in asa fel incat sa permita accesul si mobilitatea persoanelor cu dizabilitati locoatorii, cu atat mai mult cu cat functiunea propusa este de policlinica;

Este asigurat accesul autospecialelor de interventie , si accesul pompierilor la toate fatadele cladirilor ce urmeaza a fi edificata ;

Toate functiunile vor avea rezolvata in incinta o platforma gospodareasca mascata de un gard viu.

Sistematizarea terenului natural a urmarit rezolvarea urmatoarelor probleme:

- Racordarea terenului la strada
- Acces facil al mijloacelor de transport
- Miscari cat mai reduse de terasamente

3.5 Zonificarea functional

3.5.1. Propuneri de amplasare a constructiilor, reglementari

Se propune corectarea erorii materiale L3A vs MA 3 pe jumatate din parcela studiata, fapt care atrage o incertitudine vis-à-vis de dezvoltarea judicioasa a parcelei si implicit a zonei ;

Funciune predominanta a zonei ramane nemodificata, aceea de zona mixta identificabila cu MA 3, specifica arterelor de circulatie majora dar si intersectiilor cu deschidere mare;

Prin modificarea regulamentului de urbanism incat sa sustina un regim de inaltime la P+ 3 pe toata suprafata parcelei , iar PUZ vine in completarea PUG, prin reglementarea terenului studiat, proprietate privata S.C Crema Building S.R.L.

Se propune modificarea indicatorilor urbanistici , functiunea ramanand nemodificata ;

Conform temei – program întocmite de către beneficiar, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru

1. Extinderea zonei MA3 pe toata suprafata Imobilului identificat prin CF 109890
2. Modernizarea imobilului Depozit C3 – avand regim de inaltime S+P+2^E+M, prin transformarea acestuia in imobil de locuinte colective ;
3. Realizarea caselor de scara in exteriorul cladirii, prin realizarea unor volume de circulatii, coform U02 _ Reglementari Urbanistice ; suplimentar rezolvarea acestora se poate observa si in simularile 3D aferente prezentei documentatii ; (S-a optat pentru aceasta varianta, plecand de la integritatea structurala a constructiilor ;
4. Demolarea Cladirii 109890 – C2, Hala confectii, si edificarea unui imobil de locuinte colective, avand regim de inaltime S+P+3 ; cu o travee libera (neconstruita) intra corp cladire C2 si C3, conform plan de situatie anexat ;
5. Realizarea unor parcar (grupuri de locuri de parcare in zona de nord est a parcelei ; O parte destinate cladirii de birouri / comert – identifiabila azi prin C1 ; avand regim de inaltime de P+3^E
6. Realizarea unui numar de 47 parcarii exterioare si o serie de parcarii interioare / cu acces din str.. Ion Minulescu ;

Volumele propuse ale constructiilor trebuie sa fie simple, finisate cu materiale de calitate si sa se integreze cu constructiile invecinate.

Se propune realizarea unei platforme de gospodarire- platforma menajera ;

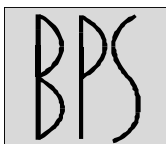
3.5.2. Stabilirea destinatiei pentru terenurile din zona, cu stabilirea pe functiuni a categoriei de interventie in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctiilor;

Toate terenurile din zona studiata raman nemodificate din punct de vedere functional ; Terenul asupra caruia se propun reglementari ramane de asemenea neschimbat din punct de vedere functional; insa se modifica indicatorii urbanistici ;

3.5.3. Categoria de interventie urbanistica in scopul potentialului existent si inlaturarii disfunctiilor;

Potentialul existent al zonei este urias, atat pentru locuire cat si pentru zona de dotari si servicii; Avand in vedere ca zona in care a fost construita/ edificata fabrica de confectii textile, la inceputul anilor 90, era o zona neconstruita, libera, functiunea se preta pentru zona , insa in prezent, expansiunea masiva a arealelor de locuire, atrag dupa sine o reconversie functionala a caldirilor semi industrial in imobile de locuit, sau complementare zonelor de locuit, astfel ameliorandu-se atat calitatea fondului construit cat si a intregii zone.

3.5.4. Bilant territorial;

**BIROU PROIECTARE STRAJAN**

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

BILANT TERITORIAL	Propus(mp)	%		Existent CF	%
Suprafata Zona Studiata	3193	100	-- -	3193	100
Constructii	1320.74	41.36	-- -	1317	41.25
Alei Carosabile - Pietonale in interiorul parcelei	552.05	17.29	-- -	243.56	7.63
Zone Verzi	714.42	22.37	-- -	137.00	4.29
Parcari - Exterioare	47			0	0.00
Suprafata Parcari Exterioare	558.79	17.50		0	0.00
Nr Garaje - Parter Imobil Locuinte Colective	16			0	0.00
POT Suprafata Studiata - PROPUS	70.00		-- -	41.25	
CUT	2.40		-- -	1	
<i>Verificare</i>	3193.00	100.00	-- -	3193	100.00

3.5.5.

Indicatori Urbanistici

- MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+ 3 niveluri

POT existent = 70.00 % pt MA3;

POT existent = 40% pt L3A;

CUT existent = 2.00 pt MA3 ;

CUT existent L3A = intre 0.8 – 1.2

POT OBTINUT : 41.36 -**CUT OBTINUT : 0.6047****POT PROPUȘ : 70%****CUT PROPUȘ : 2.4**

regim de inaltime max. admis : S+ P + 3

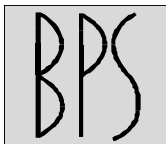
cota maxima la cornisa = S+ P+ 3 : 20.00 m

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Proiect Nr: 1420 / 2019

Elaborare ELABORARE PUZ _ MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE - EXTINDERE UTR MA3 in vederea SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIAZRE ACCESE;

Beneficiar : S.C. CREMA BUILDING S.R.L.



Zona studiata este echipata cu toate retele ediliatre existente intr-un oras.

Str. Brandusei este dotata cu apa, canal, curent, gaz, telecomunicatii si internet ;

3.6.1 Alimentarea cu apa potabila

Se va realiza prin racoradarea sistemului de alimentare la Retea Publica Apa ; .

3.6.2 Canalizarea

Se va realiza prin racoradarea sistemului de alimentare la Retea Canalizare .

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin racoradarea sistemului de alimentare la Retea Energie Electrica ; .

3.6.4 Telefonie, CATV, Internet ;

Se va realiza prin racoradarea sistemului la Retea Stradala Curenti Slabi ;

3.6.5 Alimentarea cu agent termic

Alimentarea cu agent termic se realizeaza din centrala proprie (in functie de solutia tehnica aleasa, acestea cladirile se vor putea racorda la o centrala termica generala

Cladirile vor fi prevazute cu instalatie de aer conditionat impreuna cu centrala de tratare a aerului ;

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se va face prin racordarea cladirii la retelele existente in zona, linie de gaz de pe Str. Brandusei

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

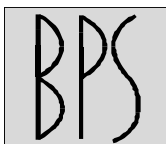
Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.6.7 Gospodarie comunală

Municipiul Alba Iulia dispune de un sistem centralizat de colectare a deșeurilor menajere.

Colectarea se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor propuse prin contract individual al fiecarui imobil cu societatea desemnata in acest sens.

3.7 Protectia mediului



In zona studiata nu sunt prezente surse de poluare, nu sunt terenuri degradate.

Depozitarea deseurilor rezultate din activitatea medicala, se va face intr-o incapere interioara, cu control acces, de unde se vor evacua prin contract cu o firma specializata, astfel incat sa nu se produca, contaminari nedorite.

Se vor amenaja zone verzi plantate cu pomi decorativi pentru protejarea zonei pietonale de circulatia auto si pentru umbrirea traseelor pietonale, a constructiilor si a parcajelor.

Parcajele vor fi cu dale inierbate.

3.8 Obiective de utilitate publica

Nu se propun modificari in regimul terenurilor din zona studiata

NU se creeaza strazi noi, nu se creeaza circulati pietonale noi,

Nu exista terenuri ce urmeaza a circula intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse ;

4. CONCLUZII

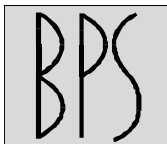
Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare sunt :

Creserea regimului de inaltime pentru terenul studiat, si transformarea zonelor dezafectate in zone de interes local sau zonal

Intocmit

Arh. Ioan STRAJAN



- REGULAMENT DE URBANISM -

NUMAR PROIECT: 1420 / 2019

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ _ MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE - EXTINDERE UTR MA3 in vederea SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIAZRE ACCESE;

ADRESA: Str. Brandusei; Nr. 15;

BENEFICIAR: S.C. CREMA BUILDING S.R.L.

FAZA: P.U.Z.

PROIECTANT: S.C. BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Arhitectura si
arh. Ioan STRAJAN
arh Stelian FLESCHE
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana CHIVOIU
arh. Mihai JOLDES
arh. Razvan CARSTOI
arh. Felicia TOTOIAN

Structura:
ing. Valentin PASCA
ing. Dan BOTIZA

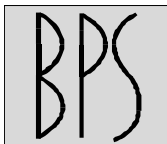
Avize :
Arheolog
Project Manager:
ing. Daniela ACHIM
ar. Inel CONSTANTIN
ing. Silviu STRAJAN

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Proiect Nr: 1420 / 2019

Elaborare ELABORARE PUZ _ MODIFICARI REGLEMENTARI URBANISTICE - EXTINDERE UTR MA3 in vederea SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIAZRE ACCESE;

Beneficiar : S.C. CREMA BUILDING S.R.L.



Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (instituti, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, sanatate alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, micro-producție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel putin 30% din ADC).

In zona mixta se admite conversia locuintelor existente la parter, in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 30% din CUT.

Orice interventie in zonele protejate necesită elaborarea PUD avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentele existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceput din directia Cetatii.

MA 3 –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

MA3 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- instituti, servicii si echipamente publice;
- locuinte semicolective si colective;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amanuntul;
- constructii pentru sanatate (cabinete medicale, dispensar, policlinica)
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;



- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

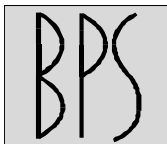
MA3

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de **15 m.** de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

MA3 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;



- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

MA3 -

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de **500 mp.**, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** intre doua calcane laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

MA -

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6.0 metri** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **4.0 metri**;
- in cazuri speciale(cladiri existente)care pentru reconversia functionala din functiuni incompatibile cu zona, se transforma in unele potrivite zonei, se accepta derogari de la retragerea fata de alinimant, atata timp cat acestea (volumele nou propuse) adapostesc functiuni imperative, menite sa nu aduca prejudicii structurii de rezistenta existente (EX : lifturi exterioare ; case de scara ; Ghene tehnice). Amplasarea acestora este permisa pana pe aliniamentul stradal;



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

MA3 - recomandari:

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **3.0** metri;
- in cazuri justificate tehnic se admit apropieri sub limita de 3.00 m, fata de parcela vecina si implicit constructia edificata, daca prin natura relatiei de vecinatate nu se aduc prejudicii investitiilor, si prin acceptul notarial al vecinului direct ;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **5.0** metri;
- **se recomanda ca**, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de **10.0** metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

MA3 -

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor



incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

MP + MA - cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri;
- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

MA3 - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste **1,0** ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste



parcaje vor fi situate la o distanta de maxim **250** metri;

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

MA3 - cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor **P+3** niveluri ;
- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

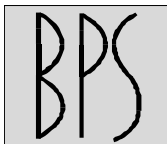
MA3 - cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

MA3 - cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;



- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

MP + MA - cu urmatoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim **40%** va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim **60%** din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

MA3 - cu urmatoarele recomandari:

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

MA 3- cu urmatoarele conditionari:

- in afara zonei protejate - **POT maxim = 70%**
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim



BIROU PROIECTARE STRAJAN

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

MA3 - cu urmatoarele conditionari:

- **CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

Intocmit

S.C. BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

Arh. Ioan STRAJAN

17. Raport de specialitate

MANU ADRIAN RADU pentru SC CREMA BUILDING SRL solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE: EXTINDERE UTR MA3 IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI DIN FABRICA CONFECTII IN LOCUINTE COLECTIVE CU EXTINDERE SI REALIZARE ACCESE, ALBA IULIA, STR. BRANDUSEI, NR. 15**

Documentatia a fost intocmita de: BIROU PROIECTARE STRAJAN

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune extinderea zonei MA3 in vederea schimbarii functiunii unor ateliere de confectii textile in locuinte colective.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul 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: curti constructii, constructii administrative si sociale culturale, constructii industriale si edilitare, depozit = 3193mp

Funciunea aprobata – conform PUZ aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective; MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str Ion Minulescu si str. Brandusei

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 6m conform reglementarilor propuse.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+3

POT max. reglementat = 70% CUT max. reglementat = 2.40

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din str Ion Minulescu si str. Brandusei. Se vor amenaja un numar de 47 locuri de parcare si 16 garaje care vor deservi cele 42 apartamente.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va 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 INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Obiectiv: Elaborare PUZ – Modificare reglementări urbanistice: Extindere UTR MA3 în vederea schimbării destinației din fabrică confecții în locuințe colective cu extindere și realizare accese

Str. Brândușei Nr. 15

Beneficiar: Crema Building s.r.l.

Bld. Revoluției 1989 Nr. 2E, Parter, Mun. Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant: S.C. Biroul de Proiectare Străjan S.R.L.

Bd. Ferdinand Nr. 68, Alba Iulia, Jud. Alba

Având în vedere prevederile regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant al P.U.Z. aferent obiectivului de investiție menționat a identificat grupul țintă pentru informare și consultare a populației. Acesta a vizat proprietarii terenurilor imediat învecinate pe toate laturile zonei care a generat P.U.Z.

Astfel au fost identificați:

- **Lat. Est** Domeniu Public – Str. Brândușei
- **Lat. Vest** Mureșan Angela Virginia
- **Lat. Nord** Str. Ion Minulescu (Manu Adrian Radu)
- **Lat. Sud** Dăian Adrian, Lenuț Sorin, Pleșa Liea

Pentru publicul interesat.

S-a amplasat la loc vizibil unde urmează să se dezvolte P.U.Z. un panou informativ ce conține toate datele planului urbanistic precum și termenul de consultare a populației.

Vecinii tangenți proprietății au fost informați direct privind intențiile de dezvoltare prin notificări.

Pentru consultare, obiecțiuni și lămuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentație completă P.U.Z. în cadrul primăriei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

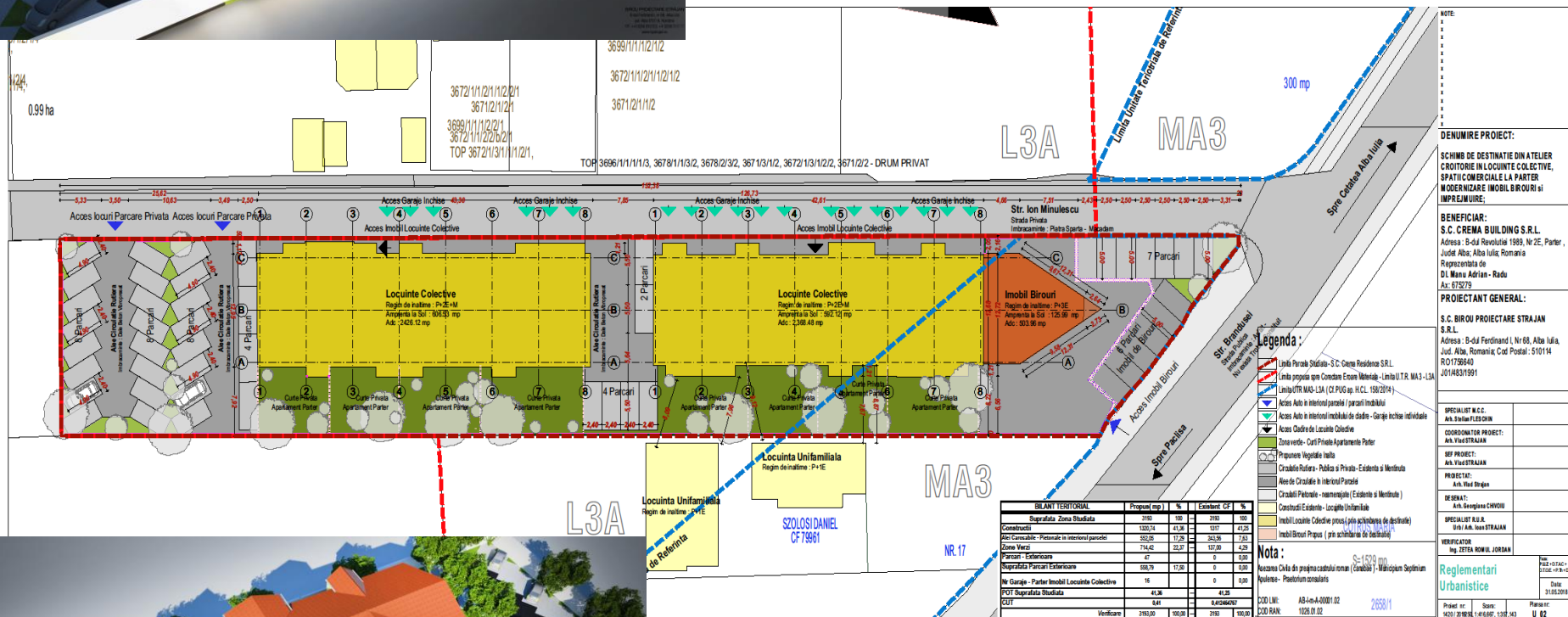
Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant propunem Consiliului Local al municipiului Alba Iulia spre aprobare C.L. Alba, P.U.Z. pentru Modificare reglementări urbanistice: Extindere UTR MA3 în vederea schimbării destinației din fabrică confecții în locuințe colective cu extindere și realizare accese.

La momentul întocmirii prezentului raport au fost obținute acordurile vecinilor direcți.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.

Ing. Silviu Străjan





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ION ALIN DAN IGNAT

ALBA IULIA, 26.11.2019

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER