

Proiect nr. **43/2019**

Elaborare Plan Urbanistic Detaliu

**“Construire imobil parcaj colectiv si amenajare accese”**

Alba Iulia, str. V. Alecsandri, Calea Motilor, Blv. T. Vladimirescu, str. Henri Coanda, jud Alba

faza:

**P.U.D.**



Proiectant general:

**S.c. LEF Architects S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
CAEN:7111- Activitati de arhitectura  
C.U.I. RO37473792, J1/461/2017  
e- mail : [office.lefarchitects@gmail.com](mailto:office.lefarchitects@gmail.com);

Beneficiar :

**MUNICIPIUL ALBA IULIA**

Alba Iulia, Str. Motilor, nr.5A , jud. Alba

**SEPTEMBRIE 2019**

**Proiectant general:****S.c. LEF Architects S.R.L.**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.  
5457**Sef proiect:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.  
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

**Arhitectura:**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Cristian MORAR****Redactare :**Ing. **Petronela VASIU**

## A. PIESE SCRISE

### Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUD conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.D.

#### 2. Incadrarea in zona

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
  - Amplasarea in zona
  - Surse documente
  - Studii efectuate
  - Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

#### 3. Situatia existenta

- Amplasamentul
- Prevederi ale P.U.G
- Caracterul fondului construit invecinat
- Echipare edilitara existenta in zona

#### 4. Reglementari

- Functiune propusa
- Regim de inaltime propus
- Procent de ocupare a terenului
- Coeficientul de utilizare a terenului
- Amplasarea in cadrul parcelei – distante fata de vecinatati
- Asigurarea parcajelor
- Circulatii
- Asigurarea utilitatilor

#### 5. Concluzii

## B. PIESE DESENATE

- |                                      |    |          |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate   | A0 | 1 : 1000 |
| 2. Situatia existenta                | A1 | 1 : 200  |
| 4. Reglementari urbanistice          | A2 | 1 : 200  |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 200  |
| 5. Proprietati asupra terenului      | A4 | 1 : 200  |

# 1

## Introducere

### 1. Introducere

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare Plan Urbanistic Detaliu**

**“Construire imobil parcaj colectiv si amenajare accese”**

**Alba Iulia, str. V. Alecsandri, Calea Motilor, Blv. T. Vladimirescu, str. Henri  
Coanda, jud Alba**

- Beneficiar:

**MUNICIPIUL ALBA IULIA**

Alba Iulia, Str. Motilor, nr.5A , jud. Alba

- Proiectant general:

**S.c. LEF Architects S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba

tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;

CAEN:7111- Activitati de arhitectura

C.U.I. RO37473792, J1/461/2017

e- mail : [office.lefarchitects@gmail.com](mailto:office.lefarchitects@gmail.com);

## **2.** Incadrarea in zona

### **2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate**

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei suprafete de 40.683 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, delimitata de strazile V. Alecsandri, Calea Motilor, Blv. T. Vladimirescu si str. Henri Coanda in vederea construirii unui parcaj etajat, organizrea circulatiei auto, pietonale si amenajara zonelor adiacente acestora.

Amplasamentul destinat constructiei este situat in spatele magazinului central Unirea pe un teren aflat in proprietatea Municipiului Alba Iulia, in prezent amenajat cu alei de circulatie auto, zone verzi si parcaje la nivelul solului.

Pe amplasamentul studiat, in prezent, exista 12 constructii cuplate, cu un regim de inaltime P, utilizate drept garaje. 11 din cele 12 constructii au caracter provizoriu, utilizand terenul in regim de concesiune. La expirarea termenului contractului de concesiune, constructiile vor fi desfiintate. Cel de al 12-lea garaj este in proprietate privata a unei persoane fizice.

- **Amplasarea in zona**



- **Surse documentare:**

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1323 din 08.08.2019**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
  - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
  - P.U.Z. -Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia

ZONA cuprinsa intre podul peste calea ferata (Partos) si Colegiul Tehnic Alexandru Domsa, aprobat cu H.C.L. 402/2018

- **Studii efectuate**

- studiu geotehnic
- starea echiparii edilitare
- drumuri si accese in zona

- **Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior :**

- destinatia stabilita prin P.U.G. aprobat UTR UTR = CA3;
- destinatia stabilita prin PUZ aprobat cu HCL 402, art. 1/30.10.2018 zona ZCA2 - zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa.

2.2. **Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D**

- Concomitent cu elaborarea P.U.D.-ului pentru obiectivul descris nu mai sunt elaborate alte documentatii de urbanism in zona, motiv pentru care nu sunt necesare corelari decat cu cele avizate anterior.
- Functiunea propusa se incadreaza in reglementarile prevazute in Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia, zona cuprinsa intre podul peste calea ferata (Partos) si Colegiul Tehnic Alexandru Domsa

### **3. Situatia existenta**

#### **Contextul actual al zonei:**

Avand in vedere necesitatea asigurarii unui numar mai mare de parcare in zona centrala a municipiului, necesitate generata atat de cresterea numarului de autovehicule detinute de locatari cat si de diversificarea activitatilor economice si administrative a zonei, a fost identificat prin Planul Urbanistic Zonal – PUZ Zona de Interes Major, un posibil amplasament pentru construirea un parcaj supraetajat. Reglementarile Planului Urbanistic Zonal enuntat anterior au caracter general, specific acestui tip de documentatie, limitandu-se la identificarea disfunctionalitatilor zonei si propunerea solutiilor de principiu, care ulterior necesita un studiu in detaliu pentru stabilirea conditiilor in care acestea pot fi transpuse in practica. Scopul documentatii PUD este detalierea propunerilor din PUZ prin inventarierea conditionarile din punct de vedere a proprietatilor, a fondului construit existent, a circulatiilor si acceselor, ulterior stabilind reglementarile de armonizare si relationare a propunerii cu contextul existent.

In continuare enumeram cateva din cele mai importante aspecte care influenteaza solutia propusa.

- **Fondul construit existent**

Pe latura de sud, amplasamentul se invecineaza cu un imobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter avand un regim de inaltime P+6, aflat la o distanta de aproximativ 30m . Locuitorii acestui imobil folosesc in prezent locurile de parcare (aprox. 30) amenajate la nivelul solului pe amplasamentul studiat. Totodata activitatea comerciala desfasurata la parterul imobilului utilizeaza in prima parte a zilei aceste locuri de parcare.

In vecinatatea imobilului de de locuinte colective se afla magazinul central al municipiului, care in momentul de fata nu desfasoara o activitate comerciala de amploare dar are potential de dezvoltare, acesta fiind lipsit de locuri de parcare. Luand in calcul o posibila modernizare a acestuia trebuie anticipat o crestere a necesarului de locuri de parcare. Totodata propunerea trebuie sa vizeze o legatura fluida a circulatiei atat auto cat si pietonala intre constructia propusa si magazin, asteptandu-se ca vizitatorii acestuia sa utilizeze in mod frecvent parcajul propus.

Pe latura vestica a amplasamentului exista un imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime P+3, aflat la o distanta de aprox. 10 m. Interactiunea imobilului cu zona amplasamentului studiat este una relativ redusa, atat din punct de vedere al accesului cat si din punct de vedere al parcarilor, frecvent utilizate fiind cele din zona de est a imobilului.

Pe latura de nord a amplasamentului exista o constructie avand functiunea de sala pentru evenimente cu un regim de inaltime D+P+M si o cladire P+1+M in care isi desfasoara activitatea un service auto. Propunerea de relationarea a acestora cu viitoarea constructie este extrem de important a fi

una coerenta, care sa tina seama de rezolvarea acceselor, de asigurarea parcarilor si de distantele de siguranta conform normelor PSI in functie de gradul de rezistenta la foc a fiecareia.

Pe latura de est a amplasamentului, in perimetrul acestuia, exista cateva constructii cu caracter provizoriu cu functiunea de garaje, propuse pentru desfiintare. Conform site-ului ANCPI unul din garajele existente este intabulat, fiind proprietate privata.

- **Circulatii**

Disfunctionalitati majore ale circulatiei in zona nu sunt in prezent, aceasta fiind rezolvata in mod coerent dupa reglementarea sensurilor unice care fluidizeaza traficul, evitand punctele de conflict aflate in imediata apropiere a amplasamentului, in zona intalnirii circulatiei dinspre calea Motilor cu cea din zona parcarii blocurilor adiacente Bulevardului Tudor Vladimirescu.

De precizat este ca viitoarea constructie va mari traficul din zona, fiind necesare masuri de interzicere a parcarii paralele cu marginea drumului de pe strada de legatura cu Calea Motilor, aceasta fiind mult prea ingusta pentru acest tip de parcare,.

Realizarea constructie propuse va bloca accesul la constructiile aflate in zona de nord a amplasamentului fiind necesare propuneri care sa asigure aceste accese intr-un mod in care sa nu le fie afectata activitatea.

- **Descrierea situatiei existente :**

Perimetrul studiat este o zona centrala a Municipiului Alba Iulia, delimitata de patru artere importante a orasului:

- Blv Tudor Vladimirescu – parte componenta a principalei artere de circulatie care strabate orasul de la Sud la Nord

- Calea Motilor - principala artera de circulatie care asigura legatura intre orasul de jos si orasul de sus, totodata fiind si principala legatura intre centrul orasului si iesirea spre zona muntilor Apuseni.

- Strazile Vasile Alecsandri si Henri Coanda sunt deasemenea doua strazi importante a orasului prin prisma legaturii pe care acestea le fac intre cele doua artere importante ale orasului, enuntate anterior, si zonele adiacente zonei centrale.

Funciunea predominanta in perimetrul studiat este locuirea, insa zonele comerciale, de bussines, administrative si de servicii existente sau in curs de formare in imediata vecinatate a perimetrului interfereaza puternic cu aceasta. Desi zona studiată este una rezidentiala, perimetral izolata de restul zonelor prin modul de amplasare a constructiilor, acestea determinand un spatiu central aproximativ liber, cu amenajari specifice cartierelor de locuinte colective, respectiv alei de circulatie interioara, zone verzi si parcuri, totusi expansiunea functiunilor invecinate invadeaza spatiul interior al acestui nucleu.

Luand in considerare aceasta interactiune existenta intre functiunile specifice zonei centrale si nucleul de locuinte colective, obiect al studiului, consideram necesare masuri cu scopul reglementarii modului de coabitare a acestora in detrimentul izolarii lor.

- **Amplasamentul:**

Perimetrul studiat are o suprafata de 40.683 mp. Accesele in zona studiata sunt asigurate prin alei publice, preponderent cu sens unic pentru circulatia auto, care pornesc din zona interioara a nucleului studiat si se opresc in cele patru artere principale.

**Vecinatati ale zonei studiate**

- la nord : strada Henri Coanda
- la sud : Calea Motilor
- la vest : strada Vasile Alecsandri
- la est : Bulevardul Tudor Vladimirescu

- **Prevederi urbanistice ale zonei. ;**

**Prevederi ale certificatului de urbanism**

**Regimul juridic :** conform C.U. nr. **1323 din 08.08.2019**

- Terenul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia ;
- Natura proprietatii: proprietatea Municipiului Alba Iulia ;
- Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

**Regimul economic :** conform C.U. nr. **1323 din 08.08.2019**

- Suprafata zonei propuse spre reglementare 1500 mp; Suprafata totala propusa spre studiere 39000 mp ;
- Situatiia actuală prezintă un teren partial liber de constructii, constand in alei de circulatie (auto, pietonale, parcaje) si spatii verzi (pentru care se propune scoaterea din Registrul Zonelor verzi), precum si un teren ocupat de anumite constructii usoare, usor demontabile (garaje auto), teren pentru care la momentul actual exista contracte de concesiune incheiate cu diverse persoane fizice si/sau juridice. In cazul acestor constructii se propune desfiintarea si incheierea contractelor de concesiune (acestea urmand sa expire in perioada apropiata).
- Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: conform PUG aprobat UTR = CA3, iar conform PUZ aprobat cu HCL 402, art. 1/30.10.2018 zona ZCA2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa.

**Regimul tehnic :** conform C.U. nr. **1323 din 08.08.2019**

- POT max = 75% pentru alta functiune decat locuinta, CUT max = 6 ;
- Regimul de aliniere a terenului: la alea din Calea Motilor ;

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

In cazul constructiilor amplasate izolat

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.
- cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila 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 din dreptul acesteia, dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor.
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscrite in fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la alinlamente la o distanta de maxim 6.0 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate;
- se interzice amplasarea in regim izolat a constructiei propuse in cazul in care pe una sau ambele laturi laterale exista constructii amplasate pe limita de proprietate, astfel lasand vizibile calcanele acestora ;

In cazul constructiilor amplasate intr-un front existent

- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar
- latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, 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 4.0 metri;
- constructiile amplasate intre doua calcane se vor alinia cu cele de pe parcelele invecinate pentru a nu lasa vizibile calcanele.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor: P+6 ;

Inaltimea propusa prin tema de proiectare: P+2-3;

Echiparea cu utilitati: energie electrica, apa, canalizare, gaz.

Circulatii, accese, parcaje necesare: accesul principal auto si pietonal se realizeaza din Calea Motilor; parcare autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatilor publice.

**Indici urbanistici existenti**

- o Suprafata studiata - 40.683 mp
- o A. construita - 11.433 mp
- o P.O.T.– 28 % - maxim admis 75%
- o C.U.T. maxim admis – 6

**Echipare edilitara existenta in zona ;**

- retea de apa

- retea de canalizare
- retea de gaze naturale
- retea de curent electric
- retea de telefonie

Conform PUZ -Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia, ZONA cuprinsa intre podul peste calea ferata (Partos) si Colegiul Tehnic Alexandru Domsa, aprobat cu H.C.L. 402/2018, in zona studiata regasim urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

ZCA 1 Zona centrala constituita

ZCA 2 Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu avand regim de inaltime :

ZCA2b max P+12

ZCA2C max P+6

E Zona activitatilor cultelor situate in afara zonei protejate

L2 Subzona locuinte colective medii cu P+ 4/5 nivele

## **4. Reglementari**

Propunerea are doua obiective :

1. Construirea unui parcaj supraetajat cu un regim de inaltime  $-2^E+P+3$  in zona ZCA2c
2. Amenajarea cailor de circulatie din perimetru, pentru o buna relationare cu zonele adiacente, pentru fluidizarea circulatiei si delimitarea zonelor destinate circulatiei auto de parcare si zone pietonale, amenajarea zonelor verzi si zonelor destinate odihnei si socializarii.

**Obiectivul 1** presupune construirea unui parcaj supraetajat, cu regim de inaltime  $-2^E+P+3$ , care sa deserveasca atat locuintele aflate in zona studiata cat si functiunile de comert sau administratie aflate in exteriorul acesteia.

Se estimeaza ca parcajului supraetajat propus va avea o capacitate de 196 locuri de parcare. De mentionat este faptul ca pentru realizarea constructie propuse, se vor dezafecta cele 12 garaje construite in baza contractului de concesiune si locurile de parcare existente in prezent, in numar de 45. In consecinta, prin realizarea noii constructii, se vor crea 139 locuri noi de parcare.

Constructia propusa este de forma dreptunghiulara, cu laturile de 65,2 si respectiv 22,5 m. In interior, propunerea de amenajarea a locurilor de parcare este pe zona de mijloc a constructiei, lasandu-se o circulatie perimetrala de minim 5 m. Nodurile de legatura pe verticala, vor fi amenajate adiacent laturilor scurte a parcajului, realizand legaturi la jumatate de nivel. Din punct de vedere a compartimentarii interioare, se propune o circulatie perimetrala interioara, cu amenajarea parcarilor pe doua randuri spre zona de mijloc a constructiei. Circulatia pietonala pe verticala intre etajele constructiei se propune pe latura de est, in imediata apropiere a caii de legatura cu Calea Motilor asigurand o legatura rapida cu magazinul Unirea.

Cladirea propusa va trebui sa fie puternic ventilata natural, excluzandu-se inchiderile perimetrice exterioare cu zidarii (acestea limitandu-se doar la parapeti de protectie), sau tamplarii. Pentru obtinerea unui aspect exterior modern, adecvat zonei centrale, se va studia posibilitatea imbracarii structurii cu materiale perforate care sa permita realizarea ventilatiei.

La proiectarea cladirii vor trebui luate in calcul prevederile normativelor in vigoare pentru proiectarea cladirilor destinate parcajelor, spre exemplu:

- Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme, indicativ NP 127:2009 – pentru cazul in care se decide construirea nivelurilor subterane.

Propunerea pentru organizarea circulatiei si accesele ce deserve sc parcajul vizeaza protejarea circulatia locatarilor zonei studiate, printr-o suprapunere cat mai mica a celor doua fluxuri.

- Accesul in parcaj se propune a fi realizat din Calea Motilor, pe aleea de circulatie invecinata Magazinului Unirea, despartindu-se in drepul laturii estice a constructiei propuse, de circulatia destinata locatarilor de pe alea de legatura cu strada Henri Coanda. Delimitarea cai de acces in parcaj de aleea de circulatie a locatarilor va fi facuta cu ajutorul unor stalpisorii metalici. Banda de preselectie propusa pentru accesul in parcaj are ca scop evitarea unor blocaje cauzate de masinile care asteapa sa intree in acesta, asigurand un numar de aproximativ 8-9 locuri de stationare.

In zona de selectie a celor doua fluxuri se va amplasa un panou care va afisa numarul de locuri libere existente in parcaj. In cazul ocuparii integrale a locurilor de parcare, si a benzii de selectie, autoturismele putand continua drumul pana in strada Henri Coanda.

- Iesirea din parcaj deasemenea are o banda de separtie pe care pot stationa aproximativ 10 masini inainte de a intra in circulatie. Iesirea din perimetrul studiat se va realiza pe alea ce face legatura cu strada Vasile Alecsandri, de acolo putand continua pe aceasta sau sa se intoarca in Calea Motilor.

**Obiectivul 2** isi propune amenajarea cailor de circulatie din perimetru, pentru o buna relationare cu zonele adiacente, pentru fluidizarea circulatiei si delimitarea zonelor destinate circulatiei auto de parcare si zone pietonale, amenajarea zonelor verzi si zonelor destinate odihnei si socializarii. Circulatia auto, se va desfasura pe sensuri unice. Organizare circulatiei, amenajarea zonei pietonale, a zonelor verzi si zonelor de odihna presupune o reducere a spatiului in care in prezent sunt parcate masinile in mod dezorganizat. Se impune o compensare pentru diminuarea acestui spatiu in care se parcheaza in prezent, propunandu-se asigurarea locurilor de parcare in parcajul din bulevardul Tudor Vladimirescu.

Un punct important in reorganizarea circulatiei il reprezinta asigurarea accesului spre cladirile aflate la nord de constructia propusa, avand functiuni de sala de evenimente si service auto. Prin realizarea constructiei propuse blocheaza accesul la acestea. In Plansa A2- Reglementari urbanistice, se propune o cale de acces care ocoleste cladirea propusa pe latura estica si traversand zona garajelor propuse pentru desfiintare.

- **Funcțiune propusa :**

- parcaj

- **Utilizari admise**

*Conform PUZ Zona urbana de interes major*

- se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:

- birouri pentru administratia regionala, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
- biblioteca-mEDIATECA;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- centre de expozitii, galerii;
- alimentatie publica
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterrane multietajate si parcaje subterane
- hoteluri;
- locuinte colective;
- locuinte individuale
- functiuni culturale
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- functiuni culturale
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- parcaje publice;
- spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.
- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei

• **Utilizari interzise**

*Conform PUZ Zona urbana de interes major*

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - statii de benzina si ateliere de intretinere auto
  - spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)
  - depozitare en gros;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate fara compensare echivalenta.
- **Inaltimea maxima admisibila a cladirii**
  - 2S+P+3
  - Se limiteaza inaltimea maxima la 18 m
- **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) prevazut in P.U.Z este 40%**
  - POT prous = 31% ; - se mentine
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) prevazut in P.U.G./P.U.Z. este 1.2**
  - CUT maxim admis in zona = 6 ADC/mp.teren
- **Amplasarea cladirii fata de aliniament**
  - Nu se impun aliniamente

- **Amplasarea cladirii fata de restulcladirilor existente**

Se impune pastrarea unei distante minime obligatorii fata de cladirile existente de minim 10m. Se va respecta amplasarea constructiei reglementata in plansa A2. Reglementari urbanistice.

- **Stationarea autovehicolelor**

-stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;

- **Imprejmui**

Nu se admit imprejmui in zona ZCA2c. Pentru restul zonelor, se vor respecta prevederile PUZ:

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- in cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- in cadrul proiectelor de urbanism(PUD) sau de autorizare(DTAC) se va prezenta in comisia de urbanism si proiectul pentru imprejmuire, daca aceasta este solicitata.

- **Asigurarea utilitatilor ;**

Amplasamentul constructiei propuse beneficiaza de acces facil la retelele edilitare necesare. Astfel pentru viitoarea constructie nu vor fi necesare extinderi a retelelor ci doar racordul la cele existente in strada pe baza proiectelor specializate pentru fiecare retea in parte.

Retele existente: apa, canalizare, gaze naturale, curent electric, telefonie fixa si mobila, internet.

- **Colectarea deseurilor menajere**

Platforma de colectare a deseurilor menajere va fi amplasata conform plansei A2. Reglementari urbanistice. Platforma va fi ingropata si se vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor intocmi pe baza fiselor tehnice puse la dispozitie de Primaria Municipiului Alba-Iulia.

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,  
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe  
Corneliu**

## **5.** Concluzii

### **CONCLUZII**

Scopul documentatiei de urbanism este sistematizarea unei suprafete de 40.683 mp situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, delimitata de strazile V. Alecsandri, Calea Motilor, Blv. T. Vladimirescu si str. Henri Coanda in vederea construirii unui parcaj etajat, organizrea circulatiei auto, pietonale si amenajara zonelor adiacente acestora.

Necesitatea realizarii investitiei este una incontestabila, crestea numarului de autovehicule detinute de locatari cat si diversificarea activitatilor economice si administrative a zonei au ca rezultat intensificarea traficului si implicit cresterea necesitatii de locuri de parcare.

Documentatia respecta continutul cadrului conform ORDINULUI 37/N/06.2000 si al ORDINULUI pentru aprobarea reglementarilor tehnice "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU" Indicativ: GM-009-2000.

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,  
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe  
Corneliu**

#### **4. Raport de specialitate**

**MUNICIPIUL ALBA IULIA** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, aprobarea documentatiei **P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBIL PARCAJ COLECTIV SI AMENAJARE INCINTA, ALBA IULIA, ALEE DIN CALEA MOTILOR, ZONA MAGAZINULUI UNIVERSAL UNIREA.**

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

**OBIECTUL P.U.D.-ului:** Documentatia propune construirea unui parcaj etajat, organizarea circulatiei auto, pietonale si amenajarea zonelor adiacente acestora.

#### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

##### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: proprietatea Municipiului Alba Iulia

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

##### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** alei de circulatie, spatii verzi, constructii usoare demontabile – 1500mp, suprafata studiata = 39000mp

**Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:** conf. PUG aprobat, UTR = CA3 , conf. PUZ aprobat cu HCL 402/2018, UTR = ZCA2 – zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare.

##### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada –** la alee din Calea Motilor.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada –** conf. Regulament local de urbanism.

**Retragerile fata de proprietatile vecine –** conf. plansei de reglementari urbanistice, regulament local de urbanism, cod civil, pompieri.

**Regim maxim de inaltime = P+6**

**POT max./propus= 40% / 31%**

**CUT max./propus = 6 / 1.55**

**Descrierea solutiei** Se propune construirea unui parcaj colectiv supraetajat, avand urmatoarele caracteristici:

1. dimensiuni maxime – 65.2x 22.5m;
2. regim de inaltime propus: -2S+P+2

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul se face din aleea din Calea Motilor. Se vor amenaja un numar de 196 locuri de parcare.

**Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa:** Constructia 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**

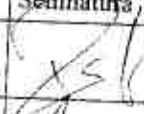
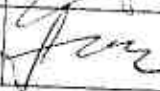
*Intocmit,*  
**Adriana Gheorghescu**

ROMANIA  
Judetul ALBA  
Primaria Municipiului ALBA IULIA  
Arhitect-sef

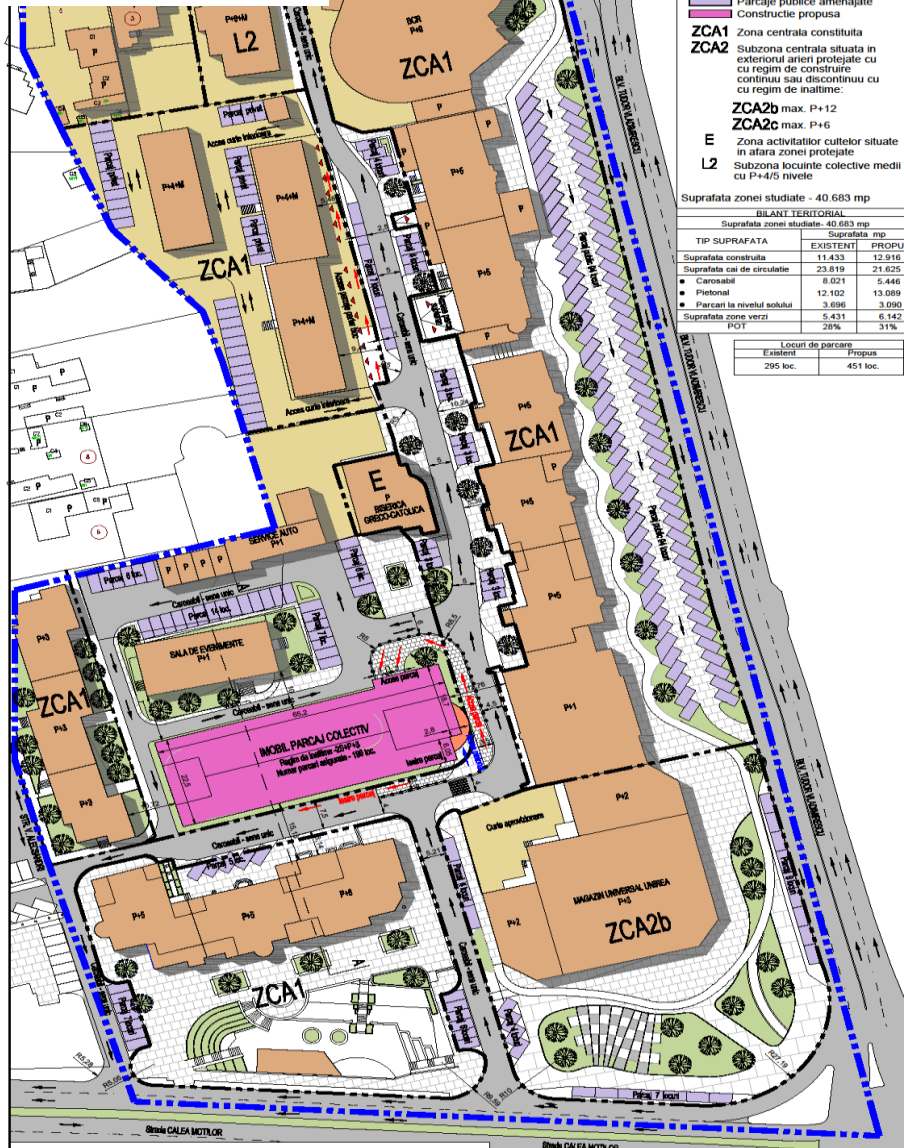
**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI**  
cu privire la intenția de elaborare a unui Proiect de Hotărâre privind întocmirea PLAN URBANISTIC  
DETALIU "CONSTRUIRE IMOBIL PARCAJ COLECTIV SI AMENAJARE ACCESE" ALBA IULIA, ALEEA DIN  
CALEA MOTILOR, ZONA MAGAZIN "UNIREA"

**Beneficiar**  
**Municipiul Alba Iulia**  
Mun. Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 5A, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;  
- **Nu au fost organizate intalniri.**
  2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;  
- **Publicare anunt intr-un ziar de larga circulatie;**  
- **Afisare anunt pe site-ul Primariei Mun. Alba Iulia;**  
- **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
  3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;  
- **Toti cetatenii domiciliati in mun. Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.**
  4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;  
- **Nu s-au aratat persoane interesate sa participe la procesul de informare si consultare.**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;  
- **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
  2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;  
- **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
  3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.  
- **Nu sunt.**

| Prenume, Nume                     | Funcția publică                                                         | Semnătură                                                                            | Data       | Nr. ex. |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Verificat:<br>Alexandru Romanitan | p. Arhitect Sef<br>Directia de urbanism si amenajarea teritoriului      |  | 04.11.2019 | 2       |
| Intocmit:<br>Andrei Szakacs       | Inspector - Urbanism<br>Directia de urbanism si amenajarea teritoriului |  | 04.11.2019 | 2       |





PRESEDINTELE SEDINTEI,  
CONSILIER  
ION ALIN DAN IGNAT

Birou de arhitectura  
 Alba Iulia, str. George Costin, nr. 26, etaj 1  
 JI 680017, CUI: RO600017

Municipiul ALBA IULIA  
 ALBA IULIA, 26.11.2019

Specificatie  
 Proiectant: Arh. Lucian Popescu  
 Proiectat: Arh. Lucian Popescu  
 Proiectat: Ing. Vasile Petrescu

Scara: 1:500  
 Data: 2019  
 Reglementari urbanistice

Plan nr.: A2

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR GENERAL  
MARCEL JELER