

**ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU
SPATII COMERCIALE,
BIROURI SI SERVICII LA PARTER**

Str. Seliște, nr. 16A, Alba Iulia, județul Alba.

Iunie 2020

FIȘA PROIECTULUI

<u>Denumirea lucrării</u>	ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII LA PARTER
<u>Amplasament</u>	Str. Seliște, nr. 16A, Alba Iulia, județul Alba.
<u>Beneficiar</u>	HENEGAR MARINELA
<u>Faza de proiectare</u>	PUZ
<u>Data</u>	Iunie 2020

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- Cerere
- Foaie de capat
- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism – Nr. 1449 din 21.09.2018
- Extras de Plan Cadastral si Extras de Carte Funciara – C.F. Nr. 103628
- Carte identitate Henegar Marinela
- Ridicare topografica PUZ
- Aviz alimentare cu apa / canalizare – Nr. 19252 din 14.10.2019
- Aviz energie electrica – Nr. 70401915931 din 14.05.2020
- Aviz gaze naturale – Nr. 372684630 din 06.11.2019
- Aviz sanatatea populatiei - Notificare Nr. 1096 din 20.12.2019
- Aviz de oportunitate – Nr. 53 din 18.12.2018
- Raport Consultarea Populatiei
- Aviz administrator drum – Nr. 115610 din 2019
- Studiu Geotehnic – Nr. 79 din 2020
- Act administrativ al Autoritatii pt. Protectia Mediului – Decizia de incadrare Nr. 10946 din 02.12.2019
- Dovada achitare taxe legale
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE:

- Plan de încadrare în PUG – A.1
- Plan de situatie existent – A.2
- Reglementari urbanistice – Zonificare – A.3
- Reglementari urbanistice – Echipare edilitara – A.4
- Proprietatea asupra terenurilor – A.5
- Ilustrare urbanistica – A.6
- Studiu de insorire – A.7

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII LA PARTER

Prezenta documentație se întocmește la cererea beneficiarului – Henegar Marinela

Terenul în studiu este situat în municipiul Alba Iulia, județul Alba, identificat prin planul de situație atașat documentației.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRĂRII	: ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII LA PARTER
AMPLASAMENT	: Alba Iulia, Str. Seliste, nr. 16A, județul Alba
BENEFICIAR	: HENEGAR MARINELA Str. Dumbravitei nr. 1, Alba Iulia
FAZA	: Plan Urbanistic Zonal
DATA	: Iunie 2020

1.2. Obiectul lucrării

● Solicitări ale temei-program

1. Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 1449 din 21.09.2018.

2. Dreptul de proprietate asupra imobilului:

- conform CF nr. 103628 terenul este în proprietate privată a beneficiarului, având o suprafață totală de 2129 mp.

În prezent terenul este liber de construcții.

● Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform C.U.nr. 1449 din 21.09. 2018 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia terenul se află parțial în *U.T.R. – MA3 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri și în U.T.R. L3a – zona de locuințe individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit și anexe ale acestora*

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- PUG municipiu Alba Iulia

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- C.U. Nr. 1449 din 21.09. 2018
- Aviz de oportunitate nr. 53 din 18.12.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu topografic
- Studiu însorire

Date statistice

- Nu este cazul

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

- Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona strazilor Seliste, Recea si Brandusei este in dezvoltare, unele parcele fiind neconstruite. Se observa caracterul preponderent rezidential al zonei.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona este amplasata la sud de cetatea Alba Iulia, la distanta de aproximativ 2 km de aceasta.

- **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are o așezare favorabilă din urmatoarele punctele de vedere:

- **Localizare în municipiu** – zona este amplasata in sud – vestul localitatii Alba Iulia, accesibila dinspre zona Cetatii prin str. Brandusei.
- **Geomorfologia terenului** – terenul prezinta o panta accentuata de aproximativ 7 m, avand o cadere inspre str. Seliste.
- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – în zonă există rețelele edilitare

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Alba Iulia. Zona studiată în P.U.Z. este delimitată la parcela inscrisa in cartea funciara cu nr. 103628.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c.**

Terenul este delimitat de str. Seliste si de str. Recea.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- **Relieful**

Suprafața terenului este în pantă, avand o declivitate de aproximativ 7 m dinspre zona nordica spre cea sudica.

- **Rețeaua hidrografică**

Apa subterana nu apare în sondaje, nu s-a intersectat pânza freatică

- **Clima**

Clima Albei Iulia este temperat-continentală, cu ușoare influențe oceanice, însă fiind un oraș situat pe mai multe trepte de altitudine, temperaturile și precipitațiile pot fi diferite de la cartier la cartier.

Temperatura medie anuală în Alba Iulia este de 8,2°C iar media precipitațiilor este de 557 mm

- **Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)**

Se va consulta studiul geotehnic.

- **Riscuri naturale**

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei circulatiei rutiere.**

Accesul la teren se poate realiza din latura sudica din str. Seliste sau str. Recea.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in**

comun, intersectii cu probleme, prioritati

În viitor pe terenurile neconstruite se pot dezvolta investitii ce satisfac conditiile stabilite prin PUG Alba Iulia.

2.5.Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*
Zona studiata este libera de constructii.
- *Relationari intre functiuni*
Fonic, vizual și olfactiv aria terenurilor studiate se încadrează în contextul funcțiilor propuse prin PUG sau existente în zonă.
- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și aspecte calitative ale fondului construit*
Terenul studiat este liber de construcții
- *Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*
Centrul municipiului (zona primariei) se află la o distanță de aproximativ 2 km față de amplasament.
- *Asigurarea cu spatii verzi*
Conform bilantului teritorial se va asigura un spatiul verde de minim 20%
- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*
Arealul studiat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active. Nu se pune problema unor riscuri naturale semnificative in zona studiata.
- *Principalele disfuncționalități*
 - Nu sunt

2.6. Echiparea edilitară

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1 Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Toate retelele de infrastructura se afla in zona. Imobilul va fi racordat la acestea.

2.6.2 Alimentarea cu energie electrica

Toate retelele de infrastructura se afla in zona. Imobilul va fi racordat la acestea.

- Principalele disfunctionalitati : nu exista disfunctionalitati.

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al **relației cu orașul**, zona în studiu este amplasată în zona de sud-vestul orașului Alba Iulia . Această zonă, este o zonă destinată spațiilor cu caracter rezidential.

Zona are un caracter stabil din punct de vedere al relației dintre situația existentă și reglementările din PUG, zona având caracter preponderent rezidential și prin dezvoltările anterioare.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice

In etapa de constructie si in perioada de functionare a obiectivului emisiile poluante , inclusiv zgomotul si alte surse de disconfort, vor avea un impact local.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona : nu este cazul
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie : nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz: nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

- Puncte de vedere ale populației

Acest PUZ a urmat procedura de consultare a populației. Prezentul PUZ a preluat punctele de vedere ale populației și le-a implementat.

- Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei sunt cele prevăzute în PUG și care se respectă în totalitate prin prezentul PUZ
- Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ. Proiectantul consideră oportună investiția, cererea de spații de locuire în municipiul Alba Iulia este una tot mai mare, astfel că zona este una de interes pentru funcțiunile de acest tip.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Investiția propusă se încadrează în specificul zonei, specific preluat și prin regulamentul prezentului PUG.

3.2. Prevederi ale PUG

Teren situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, se încadrează conform PUG:

În U.T.R. MA3, extras R.L.U. aferent P.U.G.:

1. UTILIZĂRI ADMISE (conf. P.U.G.):

- Sunt admise următoarele utilizări: institutii, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, loisir și sport în spații acoperite, parcaje publice, locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere, grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier, amenajări pietonale-piațete, scuaruri.

-
și

L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI

L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

1. UTILIZĂRI ADMISE (conf. P.U.G.):

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Acest teren se identifică printr-o diferență de nivel considerabilă între laturile opuse ale parcelelor. În acest sens se vor valorifica aceste diferențe pentru integra toate funcțiunile și a crea accese facile pe toate laturile de la nivelul trotuarului.

3.4. Modernizarea circulației

- Organizarea circulației și a transportului în comun

Prezentul PUZ nu aduce modificări majore circulației în zona, dat fiind și faptul că se studiază o

singura parcela. Locurile de parcare, 49 la numar, se vor asigura dupa cum urmeaza:

- 6 locuri de parcare in subsolul cladirii;
- Pentru restul de 43 de locuri de parcare se propune o solutie tehnica generata din diferenta de nivel existenta pe parcela si anume: se va realiza un parcaj subteran independent de cladirea propusa, care va gazdui 29 de locuri de parcare in subteran accesibile din str. Seliste, iar peste aceasta constructie, care este ingropata in pamant pe 3 laturi, se va realiza o platforma auto cu acces si iesire in strada Seliste, reglementata in sens unic, rezultand astfel inca un numar de 14 de locuri de parcare la sol.

Parcela va avea astfel 2 accese auto si o iesire auto si 4 accese pietonale.

- Organizarea circulatiei feroviare: nu este cazul
- Organizarea circulatiei navale: nu este cazul.

3.5 Zonificarea funcțională

Prin prezentul PUZ se detaliază reglementările prezentului PUG, pentru UTR MA3a, conform regulament PUZ.

	BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE	EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.	UTR	MP	%	MP	%
1	U.T.R. - MA3 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri	1654	77.69%	0	0.00%
2	U.T.R. L3a zona de locuințe individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit și anexe ale acestora.	475	22.31%	0	0.00%
3	U.T.R. - MA3a subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S+P+3 niveluri	0	0.00%	1654	77.69%
4	U.T.R. L3A1_subzona locuințelor individuale, semicolective și colective în regim izolat, cuplat, înșiruit și anexe ale acestora.	0	0.00%	475	22.31%
ZONA PUZ	Total	2129	100.00%	2129	100.00%

● Indici urbanistici

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) vor respecta prevederile Regulamentului local de urbanism aferent

P.U.Z. " **ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII LA PARTER**", respectiv:

P.O.T.: 70%

C.U.T.:2

	BILANȚ TERITORIAL - Utilizari	EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	0.00	0.00%	938.00	44.06%
2	Circulații auto private la nivelul parcelelor	0.00	0.00%	526.00	24.71%
3	Circulații pietonale la nivelul parcelei	0.00	0.00%	232.54	10.92%
4	Spații verzi private la nivelul parcelelor	0.00	0.00%	432.46	20.31%
6	Teren liber de construcții	2129.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONA PUZ	Total	2129.00	100.00%	2129.00	100.00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă clădirea se va racorda la rețeaua de apă existentă.

Evacuarea apelor menajere clădirea se va racorda la rețeaua de canalizare existentă.

Alimentare cu energie electrică clădirea se va racorda la rețeaua de energie electrică existentă.

Telecomunicații clădirea se va racorda la rețelele de telecomunicații.

Incalzirea. Clădirea va avea sistemul propriu de încălzire.

Alimentarea cu gaze natural: clădirea se va racorda la rețeaua de gaze naturale existentă.

Gospodărirea comunală se va face pe parcelele în proprietate privată. Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv în spații special amenajate, în tomberoane.

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de către beneficiari/investitori privați.

3.7. Protecția mediului

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:
aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este de izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conforme reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Apele pluviale vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi, burlane și sifoane de pardoseală și evacuate gravitațional în rigola drumului
sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier cât și pe parcursul utilizării imobilelor. Pentru fiecare etapă a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonica sunt reprezentate de:

- autovehiculele și utilajele folosite pe perioada execuției;
- autovehiculele proprii ale viitorilor locatari;
- autovehiculele în tranzit.

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin

implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la :

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Planul studiat se întinde pe o suprafață totală de 2129 mp, reglementarea se va face pentru parcela care a generat Planul în suprafața de 2129 mp, ceea înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare. Planul creează cadru doar pentru proiectele privind realizarea imobilelor propuse și pentru asigurarea utilității necesare acestor imobile.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Planul propus se integrează în PUG Alba Iulia atât în conformitate cu funcțiunile propuse. Planul clarifică reglementările din PUG, prin detalierea regulamentului de urbanism al zonei și clarifică modul de construire prin indicii urbanistici propusi.

c) relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Zona studiată are ca destinație prin PUG funcțiuni mixte. Parcela care a generat planul, prevede construirea unui imobil de locuințe și alte funcțiuni pentru care se vor prevedea prin proiect materiale moderne. Se vor folosi materiale de bună calitate pentru termoizolarea imobilelor astfel încât consumul de energie să fie cât mai redus. Se vor folosi sisteme de încălzire moderne cu surse alternative de consum. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate pe teritoriul parcelelor rezultate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan

În zona există toate rețelele de utilități ale orașului: apă, canalizare, curent, gaz, telecomunicații.

Pe parcela care a generat planul de urbanism, pentru realizarea construcției propuse se vor prevedea proiecte specializate pentru extinderea rețelor existente, dacă este cazul.

Deșeurile rezultate în urma șantierului vor fi depozitate și ulterior transportate, conform prevederilor din autorizația de construire, în locuri special amenajate, pentru acest tip de deșeurii. La recepția finală a imobilelor terenul va fi predat curat și fără probleme din punct de vedere al deșeurilor. Pentru aceasta se va încheia un contract cu o firmă specializată de salubritate.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Lucrarea prezintă caracteristici comune de PUZ. PUG-ul localității Alba Iulia prevede în zonă funcțiunile prevăzute prin plan, astfel că planul nu este relevant din punct de vedere al implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la :

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Aceasta acțiune are loc o singură dată.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație

începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea PUZ nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de aproximativ 2129 mp. Funcțiunea propusă nu generează un număr mare de populație, astfel că și impactul asupra populației afectate este redus.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Din punctul de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului acesta nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, așa cum se poate vedea și din studiu geotehnic. Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural.

ii) depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Planul propune o zonă preponderent rezidențială. Tehnologiile moderne folosite în funcțiunile industriale nu generează probleme de calitate a mediului.

Parcela care a generat planul de urbanism, propune construirea unui imobil rezidențial cu funcțiuni mixte. În fiecare caz, se vor lua măsuri de protecție pentru a nu se depăși valorile admise de calitate a mediului și vor fi supuse acordului agenției de mediu.

iii) folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu există suprafețe grevate de servituti de utilitate publică.

	BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
1	Proprietate privată	2129	100.00%	2129	100.00%
2	Proprietate publică	0	0.00%	0	0.00%
3	Teren grevat de servituti	0	0.00%	0	0.00%
ZONA PUZ	Total	2129	100.00%	2129	100.00%

4. Concluzii

Proiectantul consideră oportună investiția. După aprobarea prezentului PUZ se vor întocmi proiectele de autorizare de construire și se va edifica imobilul.

Intocmit,
arh. Daniela Pantea

REGULAMENT DE URBANISM UTR MA3a_L3A1

MA3a – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu inaltimi maxime de S+P+3 niveluri.

L3A1 – Subzona locuintelor individuale, semicolective si colective cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit , cuplat si izolat si anexe ale acestora, parcaje si accese

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE:

MA3a - Sunt admise următoarele utilizări: institutii, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, loisir și sport în spații acoperite, parcaje publice subterane sau supraterane, locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere, grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier, amenajari pietonale-piațete, scuaruri, parcaje auto si accese.

L3A1 – parcaje auto si accese.

ART.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se recomanda ca toate clădirile vor avea la parter, orientat spre stradă funcțiuni, care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

Se admite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale.

Se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează cantități mari de substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la cel puțin 15 m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice.

Unitățile comerciale în care se consumă sau comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 m de școală și grădinițe, biserici și instituții publice.

ART 3. UTILIZARI INTERZISE:

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natura, stații de benzină, stații de întreținere auto-moto, curățătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice sau din cetate, depozitare en gros, depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, depozitări de materiale refolosibile, platforme de precollectare a deșeurilor urbane, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE APLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA A CLADIRILOR

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

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

Pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcanе laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

MA3a

- Clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.

- Clădirile izolate care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcanе ale clădirilor 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.

- În cazul în care înălțimea maximă la cornise depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri.

- Pentru parcelele cu forme atipice, unde nu se poate prelua forma parcelei, se pot dispune retrageri variabile fata de aliniament, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.

L3A1

- Parcajele auto se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, iar inaltimea maxima la cornisa nu depaseste 6,0 m de la cota terenului.

- In cazul in care inaltimea maxima la cornise depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, parcajele auto vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al parcajului fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

MA3a

- 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;

- Se interzice construirea supraterana pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;

- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.0 metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;

- Cladirile supraterrane se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

- Cladirile subterane se pot dispune pe limita posterioara si laterala a parcelei, cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca cota terenului parcelei invecinate.

L3 A1

- Respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

- Distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.

- Jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.

- Cladirile subterane se pot dispune pe limita posterioara si laterala a parcelei, cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca cota terenului parcelei invecinate.

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură eliminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE - cu următoarele condiționări:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se va realiza cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

În cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărei construcție se va termina până 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

MA3a

- Inaltimea maxima admisibila este de S+P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente de pe laturile opuse ale strazii.

- 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 lateral.

L3A1

- Inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului.

- Inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului.

- Pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului.

- Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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.

Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Pentru locuintele semicolective si colective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor, loc de joaca pentru copii si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

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)

MA3a

- in afara zonei protejate - POT maxim = 70%

L3A1

- POT maxim = 40%

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

MA3a

- CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren, cu exceptia functiunilor publice;

- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;

- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

L3A1

- CUT maxim = 1,2 mp.ADC/mp.teren

In cazul in care parcela este amplasata in 2 subzone, la calculul ADC totale se va aplica CUT-ul subzonei preponderente la suprafata totala a parcelei, cu conditia ca suprafata amplasata in subzona preponderenta sa fie peste 75% din suprafata totala a parcelei iar pe subzona L3A1 sa nu se depaseasca CUT maxim = 1,2.

6 . Raport de specialitate

HENEGAR MARINELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII LA PARTER, ALBA IULIA, STR. SELISTE, NR. 16A

Documentatia a fost intocmita de: SC CRIDO DEVELOPMENT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea urbanistica pentru construirea unui imobil de locuinte colective cu spatii comerciale si servicii la parter.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, drum = 2129 m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUG aprobat, UTR = MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri si L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Seliste si str. F2.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: P+3/S+P+3

POT max. existent/propus = 70% / 70%

CUT max. existent/propus = 2.0 / 2.0

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto la parcaje si pietonal se realizeaza din str. Recea si str. Seliste. Pe terenul studiat sunt propuse un numar de 49 locuri de parcare, dintre care 14 la sol si 35 in subsol(29 sub parcajul suprateran si 6 in subsolul imobilului). Se propune un imobil cu 43 de apartamente, 2 spatii comerciale si spatiu de birouri.

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 s-a primit aviz nefavorabil si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.07.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 22.07.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

1. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul prezentului PUZ va contactat vecinii directi ai parcelei studiate si le va prezentat intentia de initiere a prezentului Plan Urbanistic Zonal, schimbarile si propunerile care vor fi studiate.

Initiatorul proiectului impreuna cu proiectantul vor stabili o data, inainte de avizare, pentru discutii referitoare la reglementarile Planului Urbanistic Zonal care va fi comunicata tuturor vecinilor interesati. In data comunicata, vecinii interesati pot sa isi exprime observatiile si sa sesize probleme referitoare la propunerile din Planul Urbanistic Zonal.

a. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare:

Vecin direct

- S.C. MONOLIT S.R.L. (prin Casa de Insolventa Zisu SPRL) – Nr. Topografic 73418 si 74409
- JURCA NICOLAE si JURCA ANA – Nr. Topografic 101080
- S.C. NEOXIM S.R.L. – Nr. Topografic 102642
- JURCA NICOLAE – Nr. Topografic 73198

In data de 22.02.2020 ora 12.00 a fost data stabilita pentru intalnirea cu vecinii directi, care au calitatea de proprietari ai parcelelor situate in vecinatatea parcelei studiate in PUZ.

b. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii prezentului Plan Urbanistic Zonal

c. Localizarea rezidentilor s-a facut la Primaria Alba Iulia.

d. Numarul de persoane care au participat la acest proces:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| - reprezentanti initiator proiect: | 2 persoane |
| - persoane interesate: | 11 persoane |

2. Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

In urma informarii si consultarii populatiei a fost depusa la Primaria Alba Iulia o contestatie (inregistrata cu numarul 20-27726-PAB din 09.03.2020) privind regimul de inaltime din solutia propusa (S+D+P+3+Er), considerandu-se ca de fapt este vorba de o cladire P+5 in zona MA3 (P+3). Desi 2 nivele subterane si partial subterane au rezultat din cauza diferentei mari de nivel a terenului studiat (aproximativ 7 m) iar etajul retras nu influenta parcelele vecine din punct de vedere al insoriri sau vizibilitatii.

Astfel, luand in considerare solicitarile contestatiei am decis sa renuntam la 2 nivele din propunerea initiala iar regimul de inaltime nou propus sa fie S+P+3.

O adresa de raspuns privind aceasta contestatie a fost transmisa catre Serviciul de Urbanism din cadrul Primariei Alba Iulia pentru a fi comunicata catre elaboratorul contestatiei.

Vecinii directi JURCA NICOLAE SI JURCA ANA, JURCA NICOLAE si SC NEOXIM SRL au fost notificati in scris si s-au semnat declaratii privind acordul pentru PUZ.

SC MONOLIT SRL (prin CASA DE INSOLVENTA ZISU SPRL in calitate de administrator judiciar) a fost notificata in scris (cerearea primind numarul de inregistrare 318/107/2010/1 din 02.04.2020) dar nu a transmis un raspuns sau observatii la propunerea PUZ. Ni s-a transmis doar ca se va discuta solicitarea noastra intr-o viitoare sedinta a adunarii creditorilor dar nu am mai primit niciun raspuns. Reprezentantul Casei de Insolventa Zisu SPRL ne-a transmis ca avand in vedere situatia actuala a SC MONOLIT SRL - in insolventa, (in acest moment desfasurandu-se procedurile de licitatie/vanzare a activelor (terenuri + constructii) aflate in vecinatatea parcelei noastre), cel mai probabil nu vom putea primi un raspuns scris in aceasta perioada. In cadrul discutiilor avute cu Reprezentantul Casei de Insolventa Zisu SPRL nu ni s-au transmis observatii sau obiectii in legatura cu propunerea PUZ si nici nu a fost formulata vreo adresa cu obiectii din partea adunarii creditorilor.

Data: 07.04.2020

Initiator proiect
Henegar Marinela

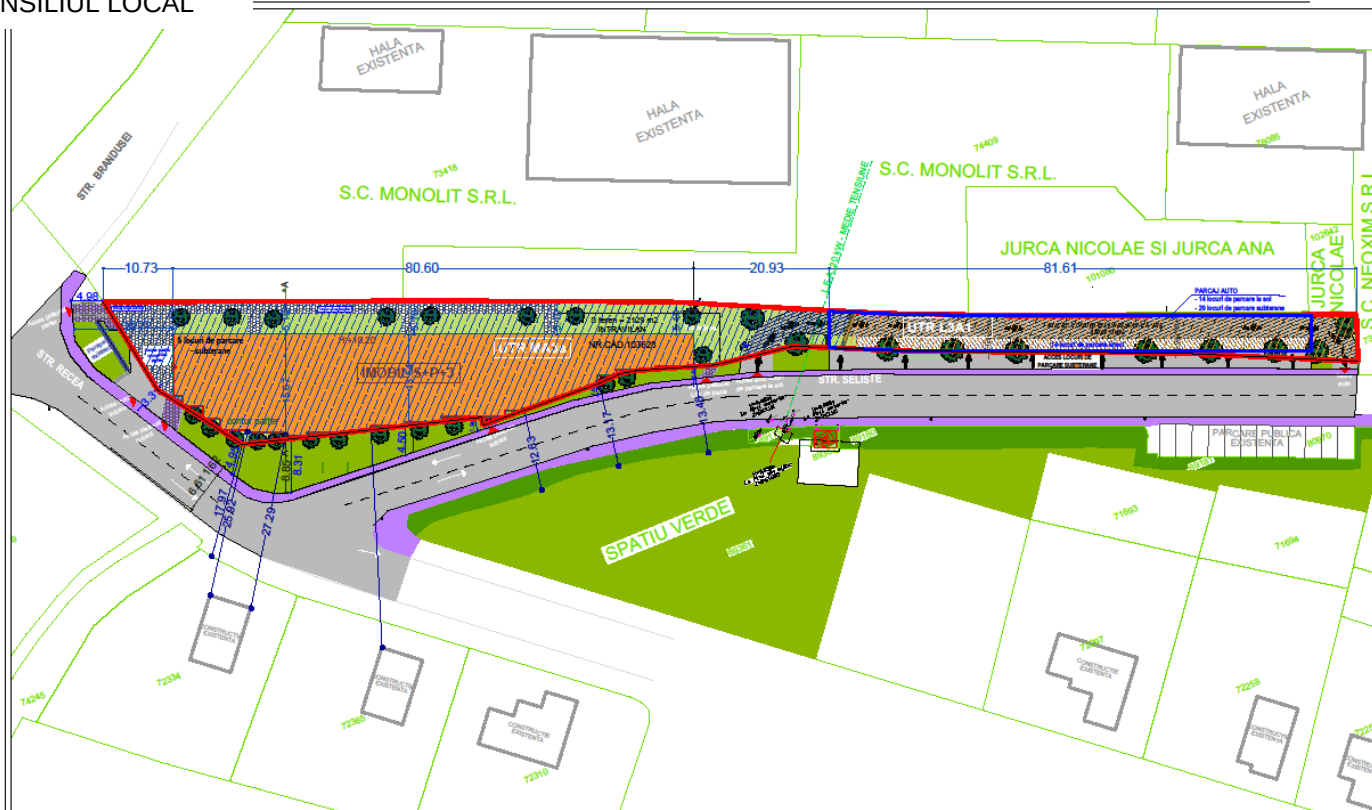


Proiectant

Arh. Pantea Daniela Elisabeta



Raport intocmit pe baza datelor si informatiilor furnizate de initiatorul proiectului.



LEGENDA	
 	Limita de proprietate
 	Limita zone studiate - Reglementare
 	Alimentare (Limita dintre domeniul privat si cel public)
 	Alimentare constructii
UNITATI FUNCTIONALE CONFORM PUG	
MA3	SUBZONA MIXTA cu regim de constructii continui, discontinui sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri
L3A	SUBZONA LOCUINTE individuale si semicolective cu P+1 si P+2 niveluri in regim de constructii izolate, cuplat si izolat
ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA	
 	A. ZONA MIXTA
 	SUBZONA MIXTA cu regim de constructii continui, discontinui sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri
 	SUBZONA LOCUINTE individuale si semicolective cu P+1 si P+2 niveluri in regim de constructii izolate, cuplat si izolat
 	Constructii propuse
 	Parc auto propus
 	B. ZONA SPATIILOR PLANTATE
 	Zona de locuit libera domeniul privat utilizat pentru spatiu verde
 	Zona verde libera spatiu public
 	C. CALI DE COMUNICATIE
 	Cali de comunicatie noi
 	Circulatie subterana
 	Acces subteran
 	Trotuar
 	Acces pietonale
 	Circulatie pietonale privata
 	Locuri de parcare

Proiectant:	Proiect Nr.:	Planșă:
HEBENGAR MARINELA	1901	A.3
Beneficiar:	Scara:	
CRDO SRL	1:500	
Dezvoltator:	Elaborare PUG:	
DR. C. I. I. I.	STR. SELISTE Nr. 1 Loc. Alba Iulia, Jud. Alba	
	STR. SELISTE Nr. 1 Loc. Alba Iulia, Jud. Alba	
	Reglementat Urbanistic	
	- Zonificare	
arh. Daniela PANTEA		
arh. Daniela PANTEA		
arh. Daniela PANTEA		

BILANT TERITORIAL - Utilitati		EXISTENT		PROPUIS	
nr. crt.	Utilitate	MP	%	MP	%
1.	Construcții	0.00	0.00%	526.00	44.06%
2.	Circulație auto privată la nivelul parcarilor	0.00	0.00%	526.00	44.06%
3.	Circulație pietonală la nivelul parcarilor	0.00	0.00%	232.54	10.92%
4.	Spații verzi parcarilor la nivelul parcarilor	0.00	0.00%	432.46	20.32%
5.	Teren liber de construcții	2129.00	100.00%	0.00	0.00%
Total		2129.00	100.00%	2129.00	100.00%

BILANT TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUIS	
nr. crt.	Proprietate	MP	%	MP	%
1.	Proprietate privată	2129	100.00%	2129	100.00%
2.	Proprietate publică	0	0.00%	0	0.00%
3.	Teren grevot de servituti	0	0.00%	0	0.00%
Total		2129	100.00%	2129	100.00%

S teren conform CF = 2129 mp
Terenul este liber de construcții.
U.T.R. EXISTENT - MA3 subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri
POT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 70%
CUT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 2
U.T.R. L3A EXISTENT - zona de locuințe individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit și anexe ale acestora.
POT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 40%
CUT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 1.2
PROPOUNERE
U.T.R. PROPUS - MA3a subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S+P+3 niveluri
POT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 70% / CUT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 2
- L3A1 Subzona locuințelor individuale, semicolective și colective cu maxim S+P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat și anexe ale acestora
POT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 40% / CUT MAX ADMIS (conf. P.U.G.) = 1.2

ILUSTRARE URBANISTICA
IMOBIL S+P+3 CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, SPAȚII COMERCIALE ȘI DE BIROURI
Ac=938 mp
Ad=4258 mp
POT propus= 44.06%
CUT propus= 2
SE PROPUN: 49 LOCUURI DE PARCARE DINTRE CARE 14 LA SOI
SE PROPUN 43 DE APARTAMENTE, 2 SPAȚII COMERCIALE ȘI 3

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 28.07.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER