

MEMORIU GENERAL

aferent Planului Urbanistic Zonal

Construire cladire birouri

Conform certificat de urbanism nr. 101 din 03.02.2020



PUZ

Str. Andrei Muresanu, nr. 7A, judetul Alba

iunie 2020

Borderou general

A. PARTE SCRISA

1. Memoriu general

B. PARTE DESENATA

1. Plan de incadrare in zona
2. Situatia existenta
3. Reglementari urbanistice
4. Posibilitate de mobilare urbanistica
5. Retele edilitare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Desfasurata frontului nordic al strazii Andrei Muresanu
8. Studiu de insorire
9. Volumetrie propusa
10. Sectiune transversala strada Andrei Muresanu

Cuprinsul memoriului de prezentare

1.Introducere

- 1.1.Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Obiectul lucrarii
- 1.3.Surse documentare

2.Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1.Evolutia zonei
- 2.2.Incadrare in localitate
- 2.3.Elemente ale cadrului natural
- 2.4.Circulatia
- 2.5.Ocuparea terenurilor
- 2.6.Echiparea edilitara
- 2.7.Probleme de mediu
- 2.8.Optiuni ale populatiei

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3.Valorificarea cadrului natural
- 3.4.Modernizarea circulatiei
- 3.5.Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistic
- 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7.Protectia mediului
- 3.8.Obiective de utilitate publica
- 3.9.Cadru legal

4.Concluzii, masuri in continuare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Număr proiect:	5 / 2020
Număr contract:	.../03.02.2020
Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal “Construire Cladire Birouri”
Amplasament:	Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Andrei Muresanu, nr. 7A, fiind în proprietatea privata a lui Oancea Mihai si Oancea Liana
Carte Funciară:	CF 71096, 71099, UAT - Alba Iulia
Certificat de Urbanism:	101/ 03.02.2020
Titular / Beneficiar:	Oancea Mihai Oancea Liana
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal – realizat conform Legii 350/2001
Proiectant general:	ARHITECT MAGDA SRL Str. Florilor, nr. 13, Alba Iulia, jud. Alba Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810 E-mail: sorinmagda@yahoo.com Web: www.atelier-magda.com Tel: +40 724 243 939 <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i>
Proiectant de specialitate:	ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea) - urbanism
Data elaborării:	iunie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață totală de teren de 430 mp, formată din 2 parcele cu suprafețe de 250 și respectiv 180 mp, situate în intravilanul Municipiului Alba Iulia, în zona centrală construită în care regulamentul urmărește să mențină și întărească statutul de zonă reprezentativă.

Conform extraselor de carte funciara anexate, terenul are categoria de folosință “curți construcții și arabil”.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Soluția înaintată de elaboratorul documentației va ține seama de propunerile inițiate de beneficiar.

Etapele realizării PUZ:

1. Actualizare suport topografic
2. Analiza situației existente în zonă, zone de risc, relația cu vecinătățile, probleme de mediu natural și construit, potențial, dotări tehnico-edilitare, circulații
3. Propuneri pentru dezvoltarea urbanistică și consultarea beneficiarului și a populației
4. Intocmirea Regulamentului Local de Urbanism
4. Obținerea acordurilor și avizelor, cu introducerea observațiilor acceptate de beneficiar în documentație.
6. Aprobare PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Extras din PLANUL URBANISTIC GENERAL în vigoare:

Extras din PLANUL URBANISTIC ZONAL aprobat cu HCL 402/2018:

Se dorește realizarea unei clădiri de birouri, ținând seama de caracterul general al zonei și de aspectul clădirilor din vecinătate cu care se află în realități de co-vizibilitate.

În urma studiului și a propunerilor de soluționare a categoriilor de probleme, este necesară elaborarea unui PUZ, care trebuie să ofere instrumente de lucru necesare în domenii precum: proiectare, agenți economici, colectivități sau persoane beneficiare.

Prin elementele de reglementare, proiectul ce urmează a fi elaborat favorizează creșterea calității vieții prin protejarea mediului urban valoros și ameliorarea acestuia, promovarea calității dezvoltării, protejarea peisajului atractiv, natural și construit.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 101 din 03.02.2020
- Extrasuri de carte funciara

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 402/2018

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- studiu geotehnic

Date statistice

Nu au fost folosite date statistice.

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

Nu au fost elaborate proiecte de investitii pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Pana in secolul al XIX -lea Orasul de Jos nu a avut un centru constituit. Zona de protectie a fortificatiei nu a ingaduit ridicarea unor constructii mai aproape de 300 de metri de aceasta. Din anul 1853 s-a pastrat planul pietelor orasului Alba Iulia, unde constatam existenta unui centru al orasului constituit numai pe trei laturi. Partea de vest orientata spre fortificatie nu avea nici un edificiu.

Din anul 1880 s-a aprobat ridicarea de constructii si pe latura de vest a pietei centrale, precum si a arterei principale, ceea ce a dus la apropierea constructiilor de fortificatie.

Din 1907 fortificatia din Alba Iulia a fost scoasa dintre obiectivele de interes militar ale Imperiului Austro-Ungar si s-a permis ridicarea de constructii in glaxis.

Pe parcursul secolului XX s-au realizat mai multe constructii publice si particulare care s-au subordonat tesutului urban existent.

Sistematizarea inceputa in 1970 a avut ca baza demolarea frontului de vest al pietei centrale. A aparut astfel o constructie cu regim de inaltime P+10 (BLOC 280), locuinte colective si spatii comerciale la parter care a completat profilul functional al zonei, dar a schimbat agresiv regimul de inaltime. Acest regim mare de inaltime a dictat dezvoltarea viitoare a ansamblului zonei centrale a orasului.

Zona aleasa pentru amplasarea viitorului „centru civic” al orasului este locul fostului „Lipsani” o strada comerciala care se deschidea inspre Cetate printr-o piateta. Aici era gara mica a Mocanitei, trenul pe linie ferata ingusta ce urca spre Zlatna. Aceasta zona este adiacenta pietei centrale a orasului formata in secolul al XIX -lea. Crearea unei piete in aceasta zona permite o deschidere spre Cetate a arterei principale ce strabate orasul.

In urma interventiilor urbanistice din ultimele decenii au aparut diferente de regim de inaltime intre constructiile vechi si cele noi.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Parcela, identificata prin CF nr. 71096, 71099, UAT - Alba Iulia, este inclusa in listele monumentelor istorice sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Aulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02.

Terenul se afla intr-o zona cu caracter de zona centrala constituita cu casele dispuse in front predominant continuu. Accesul se face din strada Andrei Muresanu. Aceasta are benzi de vegetatie pe ambele sensuri, intre trotuar si carosabil. Aici se gasesc si cladiri care ies din scara zonei, cu functiuni administrative.

Din punct de vedere functional exista o lipsa de spatii pentru, birouri, servicii, spatii publice de contacte social-culturale la un standard ridicat si spatii pentru parcaje.

Potential de dezvoltare

Pentru pastrarea caracterului central, trebuie asigurate functiuni agregatoare de mobilitate urbana si in acelasi timp asigurata infrastructura necesara pentru deplasari, in special pietonale.

Regimul juridic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 101 din 03.02.2020

Regimul economic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 101 din 03.02.2020

Regimul tehnic

Conform Certificatului de Urbanism nr. 101 din 03.02.2020

2.2.Incadrarea in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, terenul studiat este amplasat in intravilan, pe strada Andrei Muresanu, nr. 7A, pe teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia.

Terenul se invecineaza:

- **la nord:** - Proprietatea privata: RUSU MIRELA GEORGETA;
- **la sud:** - Domeniu public: strada Andrei Muresanu;
- **la vest:** - Proprietatea privata:
- **la est:** - Proprietatea privata: RUSU MIRELA GEORGETA;
- - Proprietatea privata: KERESTELY MARIA

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Relatia terenului cu restul localitatii se realizeaza prin intermediul strazii Andrei Muresanu.

Terenul prezinta un caracter de centralitate, datorita pozitiei in cadrul localitatii, iar investitia propusa vine sa completeze functional o zona construita de importanta majora pentru oras.

Din punct de vedere al accesului la retele de utilitati, terenul are acces la toate retelele tehnico edilitare.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Relief

Localitatea Alba Iulia este situată la o altitudine medie de 230 m (Oraşul de Jos ~225 m, Cetatea la ~250 m), în zona de terase a Mureşului, într-un areal cu relief relativ plat, fără denivelări sau teren foarte accidentat.

Terenul în studiu prezintă mici denivelări de relief, ce vor fi tratate în proiectele tehnice de specialitate.

Hidrografie

La 1,7 km km distanţă spre nord-est de zona studiată se află râul Ampoi.

La 2 km distanţă spre sud-est de zona studiată se află râul Mureş.

În condiţiile de fundare preconizate în zonă, se consideră că apele subterane nu vor afecta,

permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualele zone cu regim de subsol/demisol ale acestora; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Nu există nici un curs de apă minor/temporar care traversează terenul sau este situat în vecinătatea imediată a acestuia.

Clima

Poziția orașului la confluența Mureșului cu Ampoiul și Sebeșul conferă climei din zonă un caracter aparte, permițând pătrunderea maselor de aer cu diferite origini:

- mediteraneene dinspre S-V, favorizând toamne lungi și blânde
- polare dinspre N, favorizând temperaturi scăzute în timpul iernii
- vestice dinspre Munții Apuseni, favorizând durată prelungită a soarelui și precipitații mai reduse.

Conditii geothernice

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.4.Circulatia

Circulatii carosabile si pietonale

Zona este accesibila prin intermediul strazii Andrei Muresanu.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor publice existente, in timp ce spatiile publice pietonale vor primi, pe zona accesului auto pe terenul studiat, dalaj rezistent traficului auto, cu respectarea geometriei, culorii si materialului pavajului existent.

2.5.Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul propiu-zis pentru care se elaboreaza PUZ are categoria de folosinta curti constructii si arabil (intravilan - conform extras CF) si prezinta o constructie cu regim de inaltime S+P, in suprafata construita de 136 mp si desfasurata de 172 mp. Restul de suprafata o reprezinta curti neintretinute. Cladirea existenta pe terenul studiat va fi demolata.

Relationari intre functiuni

Deoarece terenul are in vecinatate directa si indirecta zone urbane mixte, formate din locuire individuala si servicii, birouri, nu exista nici o posibila incompatibilitate functionala intre obiectivul propus si zonele inconjuratoare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat prezinta o constructie cu regim de inaltime S+P, in suprafata construita de 136 mp si desfasurata de 172 mp. Terenul se invecineaza la nord, est si vest cu terenuri construite, iar la sud cu circulatii publice administrate de municipiul Alba Iulia.

Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilul este inclus in zona de protectie a monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I_m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02. Cladirea existenta pe parcela NU este monument istoric.

Zona studiata este o zona predominant construita, alcatuita din cladiri aflate in stare medie sau buna. Cladirea vecina in partea de vest cu parcela studiata se afla intr-o stare de abandon, necesitand lucrari de reparatii si modernizare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfasurarea activitatii este asigurata de municipiul Alba Iulia, zona unde se afla situat terenul in studiu se bucura de un caracter de centralitate, amplasamentul este in zona centrala construita in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa.

Asigurarea cu spatii verzi

Prin proiect nu se propun spatii verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati care sa afecteze investitia propusa. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.6.Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Terenul este amplasat intr-o zona cu utilitati, in consecinta, noua investitie se va racorda la retelele existente in zona (energie electrica, apa, canal, gaz etc.), conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Pe strada Andrei Muresanu exista urmatoarele retele (conform Avizelor atasate):

- retea distributie apa potabila;
- retea canalizare;
- conducta gaze naturale PE Dn63mm;
- bransament gaze naturale;

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Andrei Muresanu exista urmatoarele retele (conform Avizelor atasate):

- canalizatie tehnica subterana pentru curenti slabi (in zona trotuarului de pe strada Andrei Muresanu)

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati care sa afecteze investitia propusa.

Dintre riscurile antropice se pot mentiona nerespectarea, in timpul intereventiilor in zona, a efectuării manuale a sapaturilor in zona de intersectie cu retelele de apa si canalizare sau in zona de protectie a retelei de gaze naturale.

2.7.Probleme de mediu

Relatia cadrului natural-cadrul construit

Propunerea se incadreaza functional in teritoriul studiat, terenurile din arealul inconjurator fiind ocupate cu functiuni identice sau complementare.

Strada Andrei Muresanu, unde este amplasat terenul studiat, este o strada orientata est-vest, avand un front continuu construit (sud) si un front partial continuu (nord).

Cadrul natural este dat de plantatii de tuia si arbusti decorativi de-a lungul strazii, pe frontul sudic al strazii Andrei Muresanu.

Amprenta antropica este reprezentata de cladiri construite in inainte de anul 2001.

In zona nu exista nici o rezervatie naturala sau arie naturala protejata care sa fie afectata de propunerile facute.

Terenul nu se afla in interiorul vreunei zone de protectie sanitara si hidrogeologica a surselor de captare a apei potabile/minerale sau a lacurilor terapeutice.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Ca riscuri antropice in zona, se pot mentiona interventiile urbanistice neplanificate la scara zonala, fara un masterplan de dezvoltare general.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

In zona nu exista puncte sau trasee de circulatii/edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Conform Planului Urbanistic General zona studiata este inclusa in listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - Asezare civila) Canabae Municipium Septimium Aulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02.

Evidentierea potentialului balnear si turistic- dupa caz

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Conform temei de proiectare intocmite de beneficiar, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. Terenul pe care este propusa investitia este reglementat prin PUG si PUZ aprobate.

In urma implementarii propunerilor prezentului PUZ, terenul va primi o cladire noua, in locul celei existente in prezent care va fi demolata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal incurajeaza dezvoltarea controlata si reglementata a zonei pentru ca aceasta sa fie usor de gestionat. Astfel planul stabileste:

- Functiunea dominanta a zonei ca subsona a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice

- Reconfigurarea spatiului public din jurul obiectivului propus
- Reglementari de urbanism pentru controlul dezvoltarilor viitoare
- Proprietatea asupra terenurilor si circulatia acestora pe viitor
- Crearea unui ansamblu construit functional, coerent si placut de catre utilizatori

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamenare

Nu este cazul.

3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform PUG, parcela studiata face parte din UTR L3 – Subzona locuintelor individuale și semicolective cu P, P+I, P+I+M niveluri, subzona L3 P - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+I niveluri in regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat situate in arii protejate.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3 P

- locuinte individuale cu maxim P+I+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, precum si de tip ardelenesc (pseudo-insiruit);
- echipamente publice aferente locuintelor;
- amenajarea in cladiri a unor spatii pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3P

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar; cabinete de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice, ateliere individuale de croitorie, rame si tablouri, oglinzi sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii :

a) suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100mp

b)sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali

- gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei.

- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei

L3 P+ L3 A

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 P+ L3 A se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- 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 rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L3P - se va mentine parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3P – conform PUD, cu urmatoarele recomandari:

- in zonele protejate se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructiile se vor amplasa fie pe aliniament in cazul fronturilor continue, fie cu o retragere similară cu cea dominantă pe strada respectivă dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente;

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

L3 P

- cladirile (re)construite in regim insiruit se vor alipi pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele de pe limitele laterale ale parcelelor invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii frontului spre strada sau invecinarii cu o cladire publica, cu o biserica izolata sau cu o locuinta retrasa de la limita parcelei avand fatada laterala cu ferestre, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade laterale cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respectiva are inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 5.0 metri pentru intimitatea utilizarii gradinii si pentru a putea fi plantati arbori pe limita de proprietate.

L3 P + L3 A

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

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

L3 P – cu urmatoarea conditionare:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 P + L3 A – cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica
 - pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
 - 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.
 - in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
- a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR L3 P + L3 A – cu următoarea condiționare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3P - P+1

- se poate respecta alinierea la cornisele existente sau construcția propusă va fi la cornisa cu 0,5m mai jos/ sus față de clădirile existente și la coama cu 1m mai jos/ sus față de clădirile existente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3 P – cu următoarele condiționări:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relief al fatadelor, culoare și materiale de construcție;
- se va acorda atenție aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură și cu Cetatea;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canate de formă unui dreptunghi vertical, cu ferestre în trei canate care degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încaperilor de la parter vor avea deschiderea în spre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile în culori și cu texturi similare cu cele ale clădirilor din zona protejată;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- la clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilaștri, tamplarii etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice;
- la clădirile propuse se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Pentru tamplarii (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50X50 cm, amplasate la limită sau în afara domeniului public;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;
- se va păstra imaginea de front continuu la stradă;
- în planșa cu fatada principală a construcției propuse, se vor desena și fatadele construcțiilor vecine din stânga și din dreapta.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3 P + L3 A - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3 P + L3 A

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- 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 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;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L3 P

- pentru constructiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru imprejmuire
- in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale;
- se vor conserva gardurile originale existente

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3 P - conform P.U.D zone protejate;

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

L3 P - conform P.U.D zone protejate;

3.3.Valorificarea cadrului natural

Relationarea cu formele de relief si cadrul natural

Terenul in cauza este optim pentru realizarea functiunilor dorite.

Construibilitate si spatii libere de constructii

Prin Planul Urbanistic Zonal de fata (se pastreaza din reglementarile PUZ-ului aprobat cu HCL 402/2018) se propune realizarea unei cladiri de birouri.

Astfel, s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului sa ramana 75% si coeficientul maxim de utilizare a terenului de maxim 10,5mpADC/mp teren. Regimul maxim de inaltime propus este de P+2+1 retras.

Suprafata totala a edificabilului, 287,75 mp (**zona in interiorul careia se permite amplasarea constructiilor**), va respecta contururile desenate si suprafetele scrise pe plansa de Reglementari Urbanistice. Cladirea se alipeste de calcanul parceli de pe latura vistica.

Astfel, va ramane o suprafata de 142,25 mp pentru amenajarea exterioara (parcari si circulatie mixta).

Conditii de fundare

3.4.Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Accesul auto se realizeaza din strada Andrei Muresanu, acces care ramane neschimbat, realizandu-se printr-un gang inspre curte. La intrarea in curte este amplasata o bariera pentru controlul accesului.

Accesul la locurile de parcare prevazute este propus cu o latime de 4,05m, zona de parcare si circulatiile interioare fiind executate cu marcaj.

Zona prevazuta cu locuri de parcare va fi amenajata astfel: lungimea unui loc de parcare de 5.00 m si latimea de 2.50 m. Totalul locurilor de parcare amenajate va fi de 6 locuri.

Pentru structura rutiera a accesului la locurile de parcare la faza D.T.A.C. se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere.

Accesul si zonele de parcare vor fi prevazute cu imbracaminte rigida.

Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea orasului.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor publice existente.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul

Organizatia circulatiei pietonale

Spatiile publice pietonale vor primi, pe zona accesului auto pe terenul studiat, dalaj rezistent traficului auto, cu respectarea geometriei, culorii si materialului pavajului existent.

3.5.Zonificare functionala - reglementari, bilant teritoria, indici urbanistici

Proiectul Construire cladire de birouri se va amplasa pe o parcela in suprafata de 430mp, amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, extras CF nr. 71096, 71099, drept de proprietate, Oancea Mihai si Oancea Liana.

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUZ aprobat cu HCL 402/2018, precum si a tendintelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optima realizarea in zona a unei functiuni de birouri, ulterior demolarii constructiei, fara valoare ambientala sau de monument istoric, existente pe parcela.

Conform plansei de Reglementari Urbanistice, terenurile vor fi ocupate cu:

- Zona edificabila destinata amplasarii cladirii de birouri
- Amenajari exterioare (parcare si circulatie mixta)

Propunerea PUZ va respecta limitele de lot din ridicarea topografica

Terenul luat in studiu are o suprafata totala de 430mp.

BILANT TERITORIAL PROPU

EDIFICABIL MAXIM, conform PUZ: **287,75 mp**

AMENAJARE EXTERIOARA: **142,25 mp**

TOTAL SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.: 430mp

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 75%

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 10,5mp ADC/mp teren

Regim de inaltime maxim: P+2+1retras

Suprafata totala a edificabilului este de 287,75mp.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara se va realiza prin cheltuiala beneficiarului. Este obligatoriu ca noua cladire de birouri sa se racordeze la toate retelele publice existente, conform unor proiecte tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului se va realiza printr-un racord in reseaua existenta in vecinatatea obiectivului conform avizului tehnic de racordare emis de operatorul de retele.

Canalizarea apelor uzate si menajere

Apele menajere vor fi colectate si deversate intr-o retea extinsa din caminul de racord existent pe strada Andrei Muresanu. Toate lucrarile vor fi executate in baza unui proiect tehnic de specialitate.

Apele pluviale vor fi colectate si deversate in canalizarea orasului.

Toate lucrarile se vor executa in urma elaborarii si aprobarii unui proiect tehnic de specialitate.

Alimentarea cu energie electrica

Lucrarea se va executa de catre instalatori electricieni autorizati, pe baza unui proiect tehnic de specialitate.

Punerea în funcțiune a instalațiilor electrice se va realiza după ce s-au efectuat toate măsurătorile și încercările prevăzute de normativul I7-2011 „Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor ” si Normativul C56-2000 „Normativ pentru verificarea calitatii lucrarilor de constructii si a instalatiilor aferente”.

Telecomunicatii

Cladirea va fi racordata la retelele de telecomunicatii in urma unui proiect tehnic de specialitate.

Incalzirea

Cladirea va functiona cu incalzire centrala pe gaz, asigurata de un sistem de centrale termice pentru fiecare spatiu de birouri in parte.

Alimentarea cu gaze naturale

Racordul la reseaua de gaz si proiectul de distributie in claidrea propusa se va realiza in urma elaborarii proiectelor tehnice de specialitate.

Salubritate

Parcela va dispune de o platforma gospodareasca pentru depozitarea selectiva a deseurilor, urmand a fi colectate de o firma specializata, pe baza unui contract de prestari servicii.

3.7.Protectia mediului

Propunerea se incadreaza functional in teritoriul studiat.

Activitatea principala ce se va desfasura in cadrul noii investitii consta in activitati de birouri.

Impactul asupra cadrului natural va consta in aparitia unei noi cladiri si amenajarea parcelei cu parcare si circulatii mixte.

De asemenea, in zona nu exista rezervatii naturale sau arii naturale protejate care sa fie afectate de propunerile facute.

Terenul nu se afla in interiorul vreunei zone de protectie sanitara si hidrogeologica a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de crea o zona compatibila functional cu vecinatatile si complementara cu acestea, in acord cu cerintele ecologice.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Lucrarile propuse nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

Epurarea si preepurarea apelor uzate (APA)

Apele uzate vor fi evacuate pe circuite special amenajate spre rețele centralizate.

Apele pluviale de pe clădiri, carosabile, parcaje și platformele circulabile vor fi colectate și direcționate spre deversarea în rețeaua centralizată de colectare a apelor pluviale.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Sursele de emisie a poluanților atmosferici de la investiția propusă se pot clasifica în:

- Cuantificabile:

o surse mobile - autovehicule (CO, NOx, CO2) – generate de traficul existent și de procesul de aprovizionare / distribuție marfă, vizitare. - Necuantificabile:

o surse accidentale - incendii.

Surse accidentale de poluare

Poluarea atmosferică datorată produselor de ardere a diferitelor materiale combustibile solide și/sau a diferitelor materiale combustibile lichide, ca rezultat al unui incendiu declanșat accidental.

Emisiile din procesele de combustie sunt nesemnificative.

Traficul auto generează de asemenea emisii de NO2, CO si SO2 și pulberi.

De asemenea se recomandă realizarea de plantații de arbori de mari dimensiuni pe terenurile ocupate cu spații verzi, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană.

Protecția solului (SOL) Faza de execuție

În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.

Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.

Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.

Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.

Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.

Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianți să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

Gospodărirea deșeurilor și măsuri de încadrare în prevederile Directivei Consiliului nr. 96/61/ CE, armonizată în legislația românească cu Ordonanța de Urgență nr. 152/ 10.11.2005

Depozitarea controlată a desurilor

Deșeurile se tratează astfel:

- molozul se transportă la groapa de gunoi;
- fierul se predă la centrele de colectare;
- uleiurile uzate sunt refolosite în parte ca uleiuri hidraulice la alte agregate, restul se predau la centrele specializate de distrugere;
- bateriile și acumulatorii se predau la centrele de colectare.

În baza HG 865/2002, se urmărește și se ține evidența următoarelor tipuri de deșeuri:

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor de tip menajer.

Este necesar ca spațiile exterioare utilizate de personal și vizitatori să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. Proiectul nu generează vibrații și zgomot, de aceea nu sunt necesare planuri de acțiune speciale.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Nu se propun spații verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Imobilul este inclus in zona de protectie a monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I_m-A-00001.02, iar cod RAN -1026.01.02. Cladirea existenta pe parcela NU este monument istoric.

La stadiul de DTAC se vor face studii arheologice, descarcari de sarcina arheologica pe baza de certificat de urbanism. Lucrarile se vor executa de catre specialisti autorizati.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

In prezent terenul nu este degradat si lucrarile nu interfereaza cu nici o amenajare peisagistica existenta, astfel ca propunerile nu sunt de natura a genera refaceri peisagistice sau reabilitari urbane.

Atat constructia propusa cat si amenajarea curtii vor fi amenajate conform unui proiect tehnic realizat de catre specialisti in domeniu si intretinute pe toata durata de viata a acestora.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul*.
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul*.
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul*.
- Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și gestionarea controlată a deșeurilor.

Lucrările proiectate nu influențează negativ zonele rezidențiale adiacente.

- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul*.
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

o Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, seciunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

o Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *se vor respecta limitele impuse prin legislația din domeniu*.

o Folosirea terenului în mod intensiv - *nu este cazul*

Terenul are forma neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 430 mp. Reglementările din prezentul proiect permit un POT maxim de 75% și un CUT de 10,5mp ADC/mp teren, permițându-se realizarea de construcții cu regim de înălțime maxim: P+2+1retras.

Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul*.

3.8. Obiective de utilitate publica si proprietatea asupra terenurilor

Parcela pentru care se realizeaza prezentul PUZ:

- Proprietari: Oancea Mihai si Oancea Liana
- Suprafata totala: 430 mp (250 + 180 mp)
- Amplasament: intravilanul localitatii Alba Iulia
- Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - Asezare civila) Canabae Municipium Septimium Aulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborarii documentatiei de fata stau in principiu:

- Legea 350/2001, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Reglementarile tehnice ale Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat cu ORDIN 21/N/04.2000
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile conturate prin prezentul proiect trasează o bază de implementare pentru un proiect de complexitate medie, care este necesar a fi bine organizat și etapizat, pentru a permite realizarea lui cât mai facilă.

Din punct de vedere funcțional, propunerea este compatibilă cu teritoriile învecinate, și vine să sporească calitatea vieții în zona de studiu.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

Construire cladire birouri

Conform certificat de urbanism nr. 101 din 03.02.2020



PUZ

Str. Andrei Muresanu, nr. 7A, judetul Alba

iunie 2020

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispozitii generale

ARTICOLUL 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 2 Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

ARTICOLUL 6 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ARTICOLUL 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuri

III. Zonificarea functionala

IV. Unitati teritoriale de referinta

V. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Număr proiect:	5 / 2020
Număr contract:	.../03.02.2020
Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal “Construire Cladire Birouri”
Amplasament:	Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Andrei Muresanu, nr. 7A, fiind în proprietatea privata a lui Oancea Mihai si Oancea Liana
Carte Funciară:	CF 71096, 71099, UAT - Alba Iulia
Certificat de Urbanism:	101/ 03.02.2020
Titular / Beneficiar:	Oancea Mihai Oancea Liana
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal – <i>realizat conform Legii 350/2001</i>
Proiectant general:	ARHITECT MAGDA SRL Str. Florilor, nr. 13, Alba Iulia, jud. Alba Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810 E-mail: sorinmagda@yahoo.com Web: www.atelier-magda.com Tel: +40 724 243 939 <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i>
Proiectant de specialitate:	ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura Iulian Ilie Mirea B.I. (arh.urb. Iulian Ilie Mirea) - urbanism
Data elaborării:	iunie 2020

I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

(2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

(5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(6) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

(7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

(8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

(9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

ARTICOLUL 2

BAZA LEGALA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;

- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

- 1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **430 mp**.
- (5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice*. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/ saptamana.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri Agricole in intravilan

Nu este cazul, deoarece in zona exista terenuri avand categoria de folosinta “drum” si “curti constructii”.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

La stadiul de DTAC este obligatorie realizarea de studii arheologice, descarcari de sarcina arheologica pe baza de certificat de urbanism. Lucrarile se vor executa de catre specialisti autorizati.

Se interzice demolarea de pereti de rezistenta, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii elaborata de un arhitect cu drept de semnatura si avizate de catre Primaria Municipiului Alba Iulia.

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

In zona nu exista riscuri naturale. La faza DTAC construcția și amenajările propuse prin prezentul proiect, se vor amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Lucrarile propuse se vor amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice, asa cum va reiesi din avizele de amplasament eliberate de companiile de furnizare a utilitatilor urbane.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Cladirea va fi echipată cu toate utilitățile urbane existente în zona.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile admise în prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Sunt admise:

Plan Urbanistic Zonal / Regulament local de urbanism

-menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor obiective de utilitate publică chiar dacă acestea nu se mai corespund noilor reglementări urbanistice enunțate în PUZ;

Utilizări admise cu condiționări:

-este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, învățământ, sport întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente cu condiția păstrării aspectului unitar al construcțiilor – se va supune discuției în cadrul comisiei de urbanism;

-se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat), a tonetelor destinate comerțului stradal sau a teraselor sezoniere sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei cu acordul comisiei de urbanism și amenajare a teritoriului.

-lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);

-săpături pentru crearea de echipamente publice sau private;

-reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație). Reamenajările se vor face în baza unui proiect ce va fi supus spre aprobare comisiei de urbanism.

Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

-servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
-alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse

-funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii; -depozitare en-gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;

-depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

-stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

-spălătorii chimice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei; -construcții destinate creșterii animalelor mari.

Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

1. reparații la îngrămăduri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

1. reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
2. zugraveli si vopsitorii interioare;
3. zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
4. reparatii si modificari de pardoseli;
5. reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Cerinte privind izolare fonica

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Nu se admit depasiri de POT fata de cele specificate in prezentul Plan Urbanistic Zonal.

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în vederea cedării domeniului public prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este interzisă.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea clădirii se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.

Se recomandă ca în cladirea în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să fie asigurată iluminarea naturală a spațiilor atât cele pentru personal, cât și a celor pentru public.

Amplasarea construcției se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și 1/2, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Construcția poate fi autorizată în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care are asigurat accesul la drumul public, direct sau prin servitute de trecere.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32, 46)

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;

b) bowindowurile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

6.8. Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei

Vederea directă

Ferestrele nu pot fi amplasate direct către vecin decât dacă este asigurată o distanță de 2.00m în axul geamului.

Înălțimea construcțiilor

Construcția va avea un regim de înălțime maxim de: **P+2+1 retras.**

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

Retragerile fata de limitele laterale vor fi conform plansei de reglementari urbanistice.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

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 cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul).

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețelele existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent și conform planului de acțiune semnat de către investitor.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executarii constructiei este permisa in urmatoarele conditii:

o la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;

- o în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- o amplasarea fantanilor (dacă este cazul), se va face la cel puțin 15,00 m de orice sursă posibilă de poluare.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

9.1. Parcelarea

Se va proceda la unificare celor două parcele în studiu.

Documentația de unificare care se va executa de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Alba Iulia.

9.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Înălțimea maximă la streșină/atic a construcției va fi de maxim 13,50 m față de cota trotuarului și cu maxim 2 niveluri în plus față de media vecinilor direcți, ultimul nivel având obligația de a se construi retras față de stradă.

Orice neîncadrare în acești parametri se va studia printr-un Plan Urbanistic de Detaliu.

9.3. Aspect exterior al construcțiilor

Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.

Se interzice utilizarea învelitorilor din tablă sau materiale bituminoase care imită țigla.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE

10.1. Parcaje, garaje

Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj-un parcaj/apartament si a platformelor gospodaresti.

Pentru restul functiunilor se vor evidenta numarul necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.

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

In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metrii.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este:

- se va asigura minim un loc de parcare-garare pentru fiecare birou

Suprafetele ocupate la sol de parcaje nu se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.2. Spatii plantate

Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 metrii inaltime si diametrul tulpinii peste 15cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minim necesar pentru accese si trotuare de garda.

Se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3,0m. a plantatiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice comerciale.

Terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor vor fi inierbate.

10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Depozitarea si colectarea gunoiului

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public

In incinta fiecarui birou trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele de salubritate.

In cazul in care se opteaza pentru colectarea deseurilor menajere in eurocontainare, acestea vor deservii mai multe birouri, iar locul de amplasare va fi ales astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu contamineze sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15,00 m de ferestrele locuintelor din zona.

Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Nu se permite construirea de anexe gospodaresti.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = **ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE**

- **ZCA1 - ZONA CENTRALA CONSTRUITA** - in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. **ZCA1 - ZONA CENTRALA CONSTRUITA**

ZCA1 - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

Generalitati

Parcela, identificata prin CF nr. 71096, 71099, UAT - Alba Iulia, este inclusa in listele monumentelor istorice sit arheologic de categoria A - Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Aulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec.II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN - 1026.01.02.

Terenul se afla intr-o zona cu caracter de zona centrala constituita cu casele dispuse in front predominant continuu. Accesul se face din strada Andrei Muresanu. Aceasta are benzi de vegetatie pe ambele sensuri, intre trotuar si carosabil. Aici se gasesc si cladiri care ies din scara zonei, cu functiuni administrative.

Din punct de vedere functional exista o lipsa de spatii pentru, birouri, servicii, spatii publice de contacte social-culturale la un standard ridicat si spatii pentru parcaje.

I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise

- 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.

Utilizari permise cu conditii

- Se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora de minim 50 % din totalul ariei desfasurate a cladirii;
- se admit clădiri noi cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință locuințe de serviciu, adaptate zonei centrale de afaceri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de școli și de lăcășele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.
- pentru cladirile noi se va elabora PUD in functie de prevederile specifice ale fiecărei subzone functionale cu scopul de a demonstra incadrarea in cerintele prezentei documentatii si relationarea cu fondul construit invecinat.
- se admite utilizarea parcelelor ramase libere pentru construirea de cladiri noi, doar in baza unor documentatii de urbanism PUD cu scopul de a evidentia relatia cu fondul construit existent;
- Exceptie de la obligativitatea intocmirii documentatiei PUD fac:
 1. locuintele individuale
 2. locuintele individuale avand o alta functiune la parter si care nu depasesc 30% din ADC a cladirii

3. birouri de proiectare si cabinetele de avocatura

Acestea putand fi autorizate direct, daca parcela are o suprafata de minim 350 mp si un front la strada de minim 12 m.

Regimul de aliniere a terenului este la strada Andrei Muresanu.

Utilizari interzise

- 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 re folosibile;

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

II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirea vor forma front stradal la strada Andrei Muresanu.

Se va studia si respecta aliniamentul continuu in zona.

Pentru constructiile exceptate de la intocmirea PUD se va evidentia in cadrul proiectelor de autorizare al constructiiei, in planul de situatie, aliniamentul existent pe toata strada. Deasemenea, pentru constructiile in care este obligatorie intocmirea unui PUD, aliniamentul se va evidentia pe plansa de reglementari urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- in cazul constructiilor amplasate izolat, acestea se vor retrage fata de limitele laterale cu $h/2$ din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3 m.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta 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 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si limita de separatie a subzonei centrale fata de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biderici ortodoxe, se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4,0 metri

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata la cornise dar nu mai putin de 5,0 metri.
- Z.C.A.1. Pentru constructii de locuinte individuale:
- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii: distanta intre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata;
- jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,0m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la $1/4$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- ZCA1 - se va stabili prin PUD, cu conditia sa nu depaseasca regimul maxim in zona
- inaltimea maxima va fi de maxim P+2+1 retras. Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Aspectul exterior al cladirilor

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;
- arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.
- volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;
- se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.
- termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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 cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj- un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;

Pentru restul functiunilor se vor evidenta existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.

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

In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metrii.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- o parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;
- nu se admite construirea în adâncime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi si/sau piete publice echipate edilitar care sa faca accesibil mijlocul insulei;
- constructia si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de birouri, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

Spatii verzi

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantatiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu.

Imprejmuiiri

- 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.

III.CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim pentru locuinte: **40%**
- POT maxim pentru restul functiunilor: **75%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim pentru alte functiuni: **max. 10,5mp.ADC/mp teren**
- CUT maxim pentru locuinte: **max. 1,2mp.ADC/mp teren**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si PUZ aprobat cu HCL 402/2018 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

7. Raport de specialitate

OANCEA MIHAI SI OANCEA LIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI, ALBA IULIA, STR. ANDREI MURESANU, NR. 7A.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHITECT MAGDA SRL
OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune studierea posibilitatii realizarii unei cladiri de birouri, tinand seama de caracterul general al zonei.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A – Asezare civila(Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN-1026.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii si constructii de locuinte= 430 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = ZCA1 – zona centrala construita in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa/ UTR = ZCA1.1 – zona centrala construita in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de alinire a terenului fata de strada: la strada Andrei Muresanu.

Regim de alinire a constructiilor fata de strada: front la strada Andrei Muresanu.

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+1+M/P+2+1R

POT max. existent/propus = 40% locuinte; 75% restul functiunilor/40% locuinte;75% restul functiunilor

CUT max. existent/propus = 1.2 locuinte; 10.5 alte functiuni / 1.2 locuinte 10.5 alte functiuni.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Se propune acces auto si pietonal din str. Andrei Muresanu. Se propune un acces in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.In interiorul parcelei se propun un numat de 6 locuri de parcare.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.

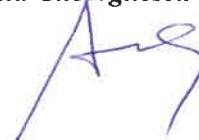
In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.07.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 22.07.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC ZONAL
„CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI”

Beneficiar

OANCEA MIHAI si sotia OANCEA LIANA
localitatea Alba Iulia, strada Andrei Muresanu, nr. 7A, județul Alba

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

Inițiatorul P.U.Z.-ului a contactat personal pe toți vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic Zonal, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

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

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați si in mediul online, prin e-mail, in perioada **18.03.2020 - 07.05.2020**.

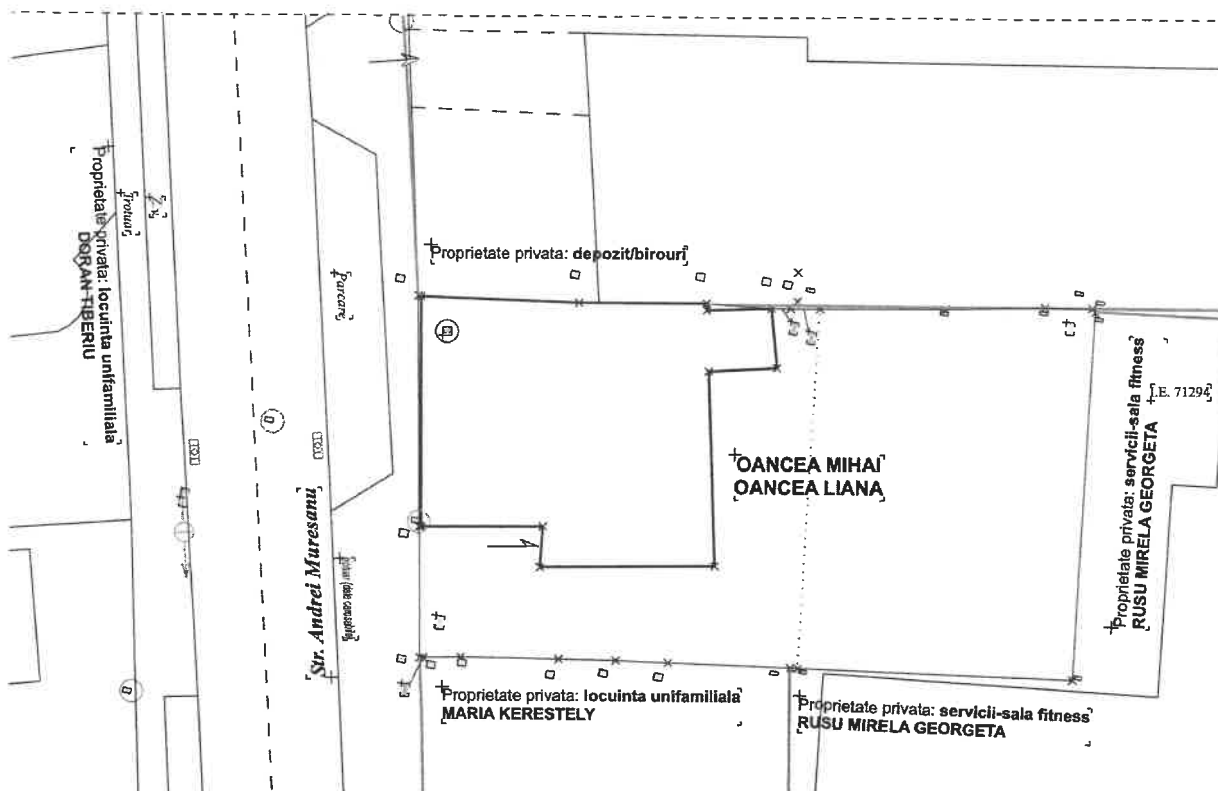
Inițiatorul proiectului: OANCEA MIHAI si sotia OANCEA LIANA, in calitate de beneficiar.

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

Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării Planului Urbanistic Zonal.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

Localizarea rezidenților s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.



4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces:

Oancea Mihai, in calitate de beneficiar;

Rusu Mirela Georgeta, in calitate de vecin direct;

Kerestely Maria, in calitate de vecin direct;

Doran Tiberiu, in calitate de vecin indirect.

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

În urma informării publicului pe baza notificărilor, Rusu Mirela Georgeta, identificata ca fiind proprietarul parcelei vecine de pe laturile nord si est (partial) cu terenul care a generat P.U.Z.-ul, s-a exprimat favorabil la propunerea curenta, fara a avea obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

În urma informării publicului pe baza notificărilor, Kerestely Maria, identificata ca fiind proprietarul parcelei vecine de pe latura est (partial) cu terenul care a generat P.U.Z.-ul, a inaintat Primariei Municipiului Alba Iulia o serie de obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse. Anexam la dosar aceste obiecțiuni.

În urma informării publicului pe baza notificărilor, proprietarul parcelei vecine de pe latura vest cu

terenul care a generat P.U.Z.-ul, nu a putut fi gasit. Mentionam ca pe aceasta parcela exista o cladire dezafectata, fara urme de utilizare recenta.

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

In urma observatiilor doamnei Kerestely Maria, initiatorul PUZ, Oancea Mihai si Oancea Liana, impreuna cu elaboratorul studiului, SC ARHITECT MAGDA SRL, au purtat discutii telefonice in care s-au argumentat reglementarile propuse in prezentul plan urbanistic zonal.

2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru:

Avand in vedere ca la faza PUZ, volumetria cladirii este cu titlu informativ, initiatorul planului de urbanism este dispus sa ia in considerare regandirea propunerii volumetrice, la faza DTAC.

3. Orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor:
Nu este cazul.

DATA
07.05.2020

INIȚIATOR PROIECT
OANCEA MIHAI si sotia OANCEA LIANA

PROIECTANT
SC ARHITECT MAGDA SRL

