



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 248/2020

PROIECT NR. 252/2020

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT PRIN HCL 198, art. 18/22.05.2018

INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Alcala de Henares, Nr.2, jud. ALBA

BENEFICIARI: S.C. ATOL IMO S.R.L., S.C. TECNOSTAR CONSULTING S.R.L

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2020

Exemplar nr. **2**



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea 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. Obtiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existent. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare varianta 1 | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – zonificare varianta 2 | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare zonificare - varianta 1 | plansa 2' |
| 6. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare zonificare - varianta 2 | plansa 2'' |
| 7. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 8. Proprietatea asupra terenurilor - varianta 1 | plansa 4 |
| 9. Proprietatea asupra terenurilor - varianta 2 | plansa 4.1 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE : ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL –
MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT PRIN HCL 198 art.18/22.05.2018**

MUNICIPIUL Alba Iulia, str. Alcalá de Henares Nr.2, JUDETUL ALBA

- **NR. PROIECT 252/2020**

BENEFICIAR : S.C. ATOL IMO S.R.L., S.C. TECNOSTAR CONSULTING S.R.L

- **ADRESA OBIECTIV : str. Alcalá de Henares, Nr.2., mun. ALBA IULIA, jud. ALBA**
- **FAZA : Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2020**

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enunțate în strategia generală propusă de P.U.G. al municipiului Alba Iulia și constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Prin PUZ actual se dorește reglementarea circulațiilor majore compuse din :

- 1. - Str. Alcalá de Henares cu dezvoltarea profil de 10 m cu preluarea reglementărilor propuse de către primăria mun. Alba Iulia prin puz-ul care a fost aprobat cu HCL 148/29.05.2020 și care a reglementat strazile din zona Alba Iulia - Micesti.**

Strada cu profil menținut dar care are traseul deviat față de cel inițial.

- 2. - Pentru strada Vasile Alecsandri se propun două variante de profil :**

- a.) **Varianta 1 - cu un profil de 11.00m, se preia profil modificat- Str. Vasile Alecsandrii aprobat prin PUZ cu HCL 148/29.05.2020 (PUZ strazi Alba Iulia - Micesti) cu modificare profil constând în: o bandă circulație reglementată pe teren SC Atol Imo SRL și un rand de parcare poziționate în lungul strazii actuale.(sens de deplasare dinspre oras) .**



b.) Varianta 2 - cu un profil de 8.00m. Se mentine actualul profil real (din teren) al Str. Vasile Alecsandri si se propune translatarea parcarilor in lungul strazii pe proprietatea SC ATOL IMO SRL (sens de deplasare catre Oras).

3. Strada nou creata (Str.CENTENAR) prin puz aprobat cu HCL 198, art.18/22.05.2018 care uneste strada Alcalá de Henares cu str. Vasile Alecsandrii cu dezvoltare simetrică din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica cu profil minim 22 m (incluzand banda de circulatie, banda iesire din parcare si parcare la 45 grade, spatii verzi piste de biciclete si trotuare).

Se doreste prin actualul PUZ modificarea profilului strazii CENTENAR create prin puz aprobat anterior prin HCL 198, art.18 /22.05.2018, decrisa mai sus cu un profil existent de 22.00 m (conf. plansa nr.1 situatie existenta). Strada restudiată va avea dezvoltare simetrică din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica

- va avea carosabilul de cate o banda de circulatie pe sens (6.00m profil carosabil),
- parcare la 45 grade, (5.30 m)
- alee de circulatie auto intrare in parcare (3.50 m) sens unic
- trotuar (1.50 m)

Conform plansa 02' Moilare si 02 Reglementari .

Toate celelalte reglementari urbanistice se vor mentine conform PUZ-lui aprobat cu HCL 198 art.18/22.05.2018.

Prin PUZ actual se doreste mentinerea functionalitatii **MA1 pentru terenul studiat** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri:

MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri;

SP – zona pentru spatii plantate, sport, agrement ;

Cr – zona pentru cai de comunicatie rutiera.

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat intre strada Vasile Alecsandri si Str. Alcalá de Henares, este proprietatea **SC ATOL IMO SRL** si **S.C. TECNOSTAR CONSULTING S.R.L**

si se indentifica prin :

C.F. 109030; Nr. Cad. 109031, S = 22862 mp

C.F. 107633; Nr. Cad. 107633, S = 1773 mp (drum)

C.F. 107632; Nr. Cad. 107632, S = 306 mp (drum)

SC TECNOSTAR CONSULTING SRL

C.F. 109030; Nr. Cad. 109030, S = 4046 mp

S total teren =28 987 mp ;

Se doreste modificarea

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia .

Solicitari ale temei program

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, reseaua de strazi si echiparea tehnico - edilitara pentru zona aflata in studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata



Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUZ aprobat cu HCL 198/2018, art.18, este teren construibil - subzone mixta MA1.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia elaborat de S.C."BIROU DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceleiasi proiect, Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 198 art. 19 din 22.05.2018 si PUZ cu HCL 148/29.05.2020.

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

- **Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 28 987mp = 2.89 ha – si se indentifica prin C.F. :**
 - C.F. 109030; Nr. Cad. 109031, S = 22862 mp**
 - C.F. 107633; Nr. Cad. 107633, S = 1773 mp (drum)**
 - C.F. 107632; Nr. Cad. 107632, S = 306 mp (drum)**
 - SC TECNOSTAR CONSULTING SRL**
 - C.F. 109030; Nr. Cad. 109030, S = 4046 mp**
 - S total teren =28 987 mp ;**

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

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate în plansa nr.1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în plansa nr.4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de nord - vest a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de teren arabil , destinatia conf. PUZ aprobat anterior prin HCL 198 art. 18 din 22.05.2018, are folosinta de teren construibil - **MA1** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL 198 art.18 din 2018 zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- UTR M - subzona MA1 - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+7+R
Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
- POT max = 25%, (doar cladiri)
- POT max = 35%, (cu parcare subterana inclusa)
- CUT max = 2.2
Pentru functiuni mixte



Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la 2 strazi: str. Vasile Alecsandri si Str. Alcala de Henares si a fost studiata si gandita ca si subzona mixta cu iregim de inaltime max. P+7+R.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in subzona Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+7+R niveluri are potential de dezvoltare ca si zona cu locuinte collective.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia si este parte integranta din UTR subzona mixta MA1.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :

- **N** cu proprietatea ARHIEPISCOPIEI ROMANO CATOLICA;
- **E** cu strada VASILE ALECSANDRI;
- **S** cu PROPRIETATI PRIVATE si Bazinul Olimpic;
- **V** cu Str. ALCALA DE HENARES.

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este cu panta de la vest la est, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici : - zona incarcarii din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp

- zona incarcarii din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de lunca (terasa inferioara) cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Ampoi.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata cu panta lina/accesntuala in limita est, pe directia vest – est, fara denivelari importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi care curge la nord de Micesti-Alba Iulia drenand toate apele din regiune dupa care se varsa in raul Mures.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi care se varsa în râul Mures. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de cca. -4.50 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.



Seismicitatea

Zona seismica $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

□ 2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Strada Vasile Alecsandri si strada Alcalá de Henares care fac legatura cu Bulevardul Republicii.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: teren arabil.

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: terenuri pentru constructii si arabil.

- Conform P.U.Z. aprobat cu HCL 198/2018 art 18, zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR – subzona MA1 subzona mixta cu regim de inaltime max.P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Relationari intre functiuni

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL 198 art.18, din 2018, zona este subzona mixta cu regim de inaltime max.P+7+R niveluri.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In zona sunt constructii de locuinte colective, individuale si agreement sport.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare f buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiata, conform PUZ actual, au fost prevazute spatii destinate dezvoltarii serviciilor la parterul blocurilor.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine



Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- Teren viran – spatiu verde
- Strada de acces Alcala de Henares este reglementata urbanistic/nu este reglementata juridic, nu este modernizata (drum de pamant).
- Strada de acces Vasile Alecsandrii este modernizata dar are un profil redus care nu permite deocamdata cresterea indicatorilor de trafic
- Nu este proiectata/realizata Io trama stradala majora si secundata care sa permita accesul la parcela de teren/la viitoarele loturi
- Nu este realizata infrastructura utilitate aferenta unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinatatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.

Principalele disfunctionalitati

Nu este realizata infrastructura utilitatatilor aferente unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime P+7+R.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice – sit

Arheologic de categoria A – asezare civica (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.

Evidentiarea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul



❑ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

In perioada ultimilor ani s-a evidentiat tendinta de dezvoltare a zonei atat prin dotarile majore comerciale existente si in curs de extindere, situate la arterele principale Calea Motilor si bulevardul republicii, cat si prin dotarile de servicii direct invecinate: Bazin Olimpic, spatii cazare, restaurant strand (in curs de executie) etc.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni :

Locuinte colective, servicii invatamant, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

Suprafata mare studiata (aprox 3 ha) creaza premisele realizarii unui mini cartier situat in vecinatatea circulatiilor majore bulevardul Revolutiei si calea Motilor si a unor importante centre comerciale, dar care poate , prin caracterul de zona mixta, sa asigure pe langa functiunea de locuire in regim colectiv si functiuni complementare necesar atat investitiei propriuzise dar si vecinatatilor acesteia.

Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situindu-se conform P.U.G aprobat intr-o zona predominant mixta.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone mixte de locuinte colective regim de inaltime P+7+R, avand servicii si spatii comerciale la parter.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

❑ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizata, ce se dezvoltă pe malul drept a raului Ampoi și zona de versanti.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- La suprafata un strat superficial de sol vegetal cafeniu nisipos cu elemente de pietris cu o grosime de 0.50 - :- 0.60 m ;
- Urmeaza un pachet de strate aluvionare de granulometrie fina, construit din nisip argilos cafeniu consistent cu pietris sub forma de lentile avand o grosime de 0.50 - :- 0.60 m, ce face trecerea de la formatiuni aluvionare detritice grosiere constituite din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip in liant argilos praos.

Nivelul apei subterane

Apa subterana sub forma de panza freatica cu nivel liber a fost interceptata in fantanile din zona la o adancime variabila de - 4.50 - :- -6.80 m de la nivelul terenului natural. Nivelul panzei freatice este in stransa legatura cu regimul pluviometric local cat si cu nivelul hidrostatic al raului Sebes.

Seismicitatea



Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale acceleratiei terenului cu $ag = 0.10g$ si $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de înghet

Se apreciaza conform STAS – 6054/77 ca adancimea de inghet este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare** : pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip ;

- **Adancimea minima de fundare** : $D_f \min = - 0.90 - :- -1.00$ m de la cota terenului natural actual, impusa si de cota de aparitie a stratului recomandat pentru fundare si respectarea adancimii minime de inghet ;

- **Presiunea conventionala** : $P_{conv} \text{ (de baza)} = 450 \text{ kPa}$ conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00$ msi adancimea de fundare $D_f = 2.00$ m de la nivelul terenului sistematizat.

❑ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform **P.U.G. Alba Iulia** zona studiata prin prezentul **P.U.Z inainte** de aprobarea PUZ -ului prin **HCL 198, art. 18 din 05.2018** avea urmatorul regim tehnic:

- UTR M - subzona MA3 - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+3

Pentru locuinte colective, semicolective si individuale

- POT max = 40%,
- CUT max = 2

Pentru functiuni mixte

- POT max = 70%,
- CUT max = 2

Prin P.U.Z. aprobat cu HCL 198 art.18 din 05.2018 sa prevazut ca zona sa aiba UTR MA1

- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri. Se doreste mentinerea UTR MA1.

- **POT max (doar cladiri) = 25%, POT max (cu parcare subterana inclusa) = 35%,**
- **CUT max = 2.2**

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta de la vest la est. Construirea de locuinte colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si un mini parc cu spatii verzi, alei promenada, loc de joaca pentru copii etc.



□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei rutiere

Se vor reglementa circulatii majore compuse din :

- 1. Str. Alcalá de Henares cu dezvoltarea profil de 10 m cu preluarea reglementarilor propuse de către primăria Alba Iulia prin puz-ul care este în studiu și care reglementează strazile zona Alba Iulia - Micesti.**

Se modifica traseul, profilul ramane acelasi.

- 2. Pentru strada Vasile Alecsandri se propun doua variante de profil :**

- a. Varianta 1 - cu un profil de 11.00m, se preia profil modificat- Str. Vasile Alecsandrii aprobat prin PUZ cu HCL 148/29.05.2020 (PUZ strazi Alba Iulia - Micesti) cu modificare profil constand in: o banda circulatie reglementata pe teren SC Atol Imo SRL si un rand de parcare pozitionate in lungul strazii actuale.(sens de deplasare dinspre oras) .**

- b. Varianta 2 - cu un profil de 8.00m. Se mentine actualul profil real (din teren) al Str. Vasile Alecsandri si se propune translatarea parcarilor in lungul strazii pe proprietatea SC ATOL IMO SRL (sens de deplasare catre Oras).**

3. Strada nou creata (strada Centenar) prin puz aprobat cu HCL 198, art.18/22.05.2018 care uneste strada Alcalá de Henares cu str. Vasile Alecsandrii cu dezvoltare simetrica din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica cu profil minim 22 m (incluzand banda de circulatie, banda iesire din parcare si parcare la 45 grade, spatii verzi piste de biciclete si trotuare).

Se doreste prin actualul PUZ modificarea profilului strazii create prin puz aprobat anterior prin HCL 198, art.18/22.05.2018, decisa mai sus cu un profil existent de 22.00 m (conf. plansa nr.1 situatie existenta). Strada restudiată va avea dezvoltare simetrică din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica

- **va avea carosabilul de cate o banda de circulatie pe sens (3.00m banda de circulatie pe sens),**
- **parcare la 45 grade, (5.30 m)**
- **alee de circulatie auto intrare in parcare (3.50 m) sens unic**
- **trotuar (1.50 m)**

Conform plansa 02' Moilare si 02 Reglementari .

Se modifica profilul, se mentine traseul.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a caii de rulare, a șanturilor și a lucrărilor de artă.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul



Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazilor si pe aleile propuse in incinta conf. Planei Nr. 02' –Plansa Mobilare.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea existenta si mentinuta pentru zona studiata prin prezentul P.U.Z. este UTR M – zona mixta, subzona **MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc trei tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte colective mijlocii cu dotari la parter amplasat in partea de est a terenului ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective mijlocii cu dotari, in regimul de inaltime D+P+7+R;
- **domeniul public**, reprezentat de strazile existente propuse pentru dezvoltare.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public reprezentat prin limita strazi existente sau strada propusa ca si circulatie majora a zonei .

Fata de **aliniament** cladirile vor fi amplasata retrase conform plansei 02. Reglementari urbanistice.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem mentinerea

POT maxim = 25% cladiri

POT maxim = 35% cladiri si parcare subterana

CUT maxim = 2.2

H maxim = (S) + P + 7E + R

UTR propus si mentinut M zona mixta cu subzona MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 248/2020

BILANT TERITORIAL VARIANTA 1**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	28 987.00	100	28 987.00	100
UTR M - subzona mixta MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri	28 987.00	100	-	-
UTR M - subzona mixta MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri	-	-	28 987.00	100
1. M1 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA P din care: -	-	-	27 593.00	95.20
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE SI DOTARI ALE ACESTORA	-	-	11371.40	39.24
ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA1 CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTA AMENAJARILOR (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc) -	-	-	16 221.60	55.96
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	1394.00	4.80
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR SI ZONELOR VERZI AFERENTE	-	-	287.70	0.99
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	1106.30	3.81

BILANT TERITORIAL VARIANTA 2**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	28 987.00	100	28 987.00	100
UTR M - subzona mixta MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri	28 987.00	100	-	-
UTR M - subzona mixta MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri	-	-	28 987.00	100
1. M1 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA P din care: -	-	-	27 858.00	96.16
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE SI DOTARI ALE ACESTORA	-	-	11371.40	39.22
ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA1 CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTA AMENAJARILOR (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc) -	-	-	16 486.60	56.93
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	1129.00	3.84
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR SI ZONELOR VERZI AFERENTE	-	-	131.11	0.39
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	997.90	3.45

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere****Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a zonei se va face din rețeaua de distribuție a municipiului Alba Iulia, de la distribuitorul situat la baza dealului pe care sunt amplasate rezervoarele de înmagazinare a apei, printr-o conductă de aducțiune, care va alimenta rețelele de serviciu, amplasate pe strazi.

Conductele de apa se vor executa din polietilena de înalta densitate. Pe conductele de apa se vor prevedea hidranti exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale, prevazute cu camine de apometru pentru masurarea consumului de apa.

Conductele de apa se vor monta îngropat, conform tehnologiei pentru acest tip de conducte. Fata de rețelele de canalizare se va pastra o distanta de minim 3,0ml.

Canalizarea apelor uzate menajere

Toate strazile din zona studiata vor fi echipate cu rețele de canalizare menajera ce se vor executa din tuburi de PVC Dn 250. Caminele de vizitare, se propun a se executa din polietilena, pentru a asigura o etanseitate sporita. Rețele de canalizare se vor racorda la colectorul menajer existent Dn 400,



amplasat pe strada Vasile Alecsandri. Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0ml. Retelele de canalizare se vor monta în axul strazilor, cu pastrarea distantelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de retele.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua de joasa presiune existent in zona.

3.6.4 Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.5. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz .

3.6.6. Salubritate

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate,si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

❑ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformei ecologice (ingropate) in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate,si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.



Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se doreste echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si un mini parc cu spatii verzi, alei promenada, loc de joaca pentru copii etc.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice – sit

Arheologic de categoria A – asezare civica (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.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi de protective a cladirilor cu functiuni mixte.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru dezvoltarea strazi Alcala de Henares si modificarea strazii nou propuse care face legatura intre strada Alcala de Henares si Vasile Alecsandri se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 1394 mp VARIANTA 1 si 1129 mp VARIANTA 2 (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Alcala de Henares si remodelarea strazii nou propuse) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIA



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 248/2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT PRIN HCL 198, art.18/22.05.2018

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Alcalá de Henares ,Nr.2, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala si mentinuta - **UTR M = zona mixta, MA1** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

MODIFICARE REGLEMENTARI PUZ APROBAT PRIN HCL 198, art.18/22.05.2018

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Alcalá de Henares ,Nr.2, jud. Alba

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..



1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in nord vestul municipiul ALBA IULIA, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR M subzona MA1

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **MA1 - domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier (dotari) la parter, in regimul de inaltime D+P+7+R;
- **Cr- domeniul public**, reprezentat de strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si strada nou creata.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATA

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.



Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice – sit

Arheologic de categoria A – asezare civica (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.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte si zona mixta conf, PUG aprobat.

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

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 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;



Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUZ **aprobat cu HCL 198 art.18 din 05.2018 in zona UTR MA1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+7+R niveluri. Se doreste mentinerea UTR MA1.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

- **POT max existent/ mentinut (doar cladiri) = 25%,**
- **POT max existent/ mentinut (cu parcare subterana inclusa) = 35%,**

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1_{1/2} h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:



- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism
Fata de aceasta limita blocurile vor fi amplasate retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice si anume:

Fata de limita la strada **Alcala de Henares** retragerea va fi de min. **21.60 m.**

Fata de limita la strada **Centenar** (strada noua) retragerea va fi de min. **11.50 m.**

Fata de limita la strada **Vasile Alecsandri** retragerea va fi de min. **14.25 m.**

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

- amplasarea cladirilor fata de limita de proprietate spate (sud) va asigura o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii si este de minim 9.15 m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strazile propuse spre modernizare prin PUZ sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr.119 / 2014), precum si prevederile Codului Civil ;

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din



sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c.) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Lotul minim construibil pentru UTR M1 = 3000.00 mp.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru **zona mixta M1** regimul de inaltime permis este de **S/D+P+7+R**

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim **28.60m**.

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim **27.85m**

Aceste înaltimi reglementate se vor masura de la cota 0.00 m a cladirii.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis în doua sau patru ape pentru

- **sunt** premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila.



Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica, metalica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile constructiilor sau elevatiile constructiilor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu caramida decorativa.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si parcaje.

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- **un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament/spatiu servicii sau spatiu comercial;**

10.2. Spatii plantate.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocului de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

10.3. Imprejmuirile

Datorita functiunii propuse de locuinte colective sunt interzise imprejmuirile de orice fel. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoierului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fii realizata conform HCL 347/2014, (platforma ecologica

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 În cadrul **UTR M, subzona MA1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7+R niveluri

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc trei tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte colective mijlocii cu dotari la demisol si parter;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala



- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- zona pentru locuinte colective (D+P+7+R); cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (Dotari) - **MA1**
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr.**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime mare.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime D+P+7+R;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism, apartoteluri;
- restaurante, cofetarii, cafelele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamana.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.



Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Fata de aceasta limita blocurile vor fi amplasate retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice si anume:

Fata de limita la strada **Alcala de Henares** retragerea va fi de min. **21.60 m.**

Fata de limita la strada **Centenar** (strada noua) retragerea va fi de min. **11.50 m.**

Fata de limita la strada **Vasile Alecsandri** retragerea va fi de min. **14.25 m.**

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

- amplasarea cladirilor fata de limita de proprietate spate (sud) va asigura o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii si este de minim 9.15 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public.

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiectare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

Accese carosabile

- toate blocurile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;

- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Se vor reglementa cirtculatiile majore compuse din :

Se vor reglementa cirtculatiile majore compuse din :

1. **Str. Alcala de Henares** cu dezvoltarea profil de 10 m cu preluarea reglementarilor propuse de catre primaria Alba Iulia prin puz-ul care este in studiu si care reglementeaza strazile zona Alba Iulia - Micesti.

Se modifica traseul, profilul ramane acelasi.

2. **Pentru strada Vasile Alecsandri** se propun doua variante de profil :

- a. **Varianta 1** - cu un profil de 11.00m, se preia profil modificat- **Str. Vasile Alecsandrii** aprobat prin PUZ cu HCL 148/29.05.2020 (PUZ strazi Alba Iulia - Micesti) cu modificare profil constand in: o banda circulatie reglementata pe teren SC Atol Imo SRL si un rand de parcare pozitionate in lungul strazii actuale.(sens de deplasare dinspre oras) .



- b. Varianta 2 - cu un profil de 8.00m. Se mentine actualul profil real (din teren) al Str. Vasile Alecsandri si se propune translatarea parcarilor in lungul strazii pe proprietatea SC ATOL IMO SRL (sens de deplasare catre Oras).**

3. Strada nou creata (strada Centenar) prin puz aprobat cu HCL 198, art.18/22.05.2018 care uneste strada Alcalá de Henares cu str. Vasile Alecsandrii cu dezvoltare simetrică din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica cu profil minim 22 m (incluzand banda de circulatie, banda iesire din parcare si parcare la 45 grade, spatii verzi piste de biciclete si trotuare).

Se doreste prin actualul PUZ modificarea profilului strazii create prin puz aprobat anterior prin HCL 198, art.18/22.05.2018, (strada Centenar) decrisa mai sus cu un profil existent de 22.00 m (conf. planşa nr.1 situatie existenta). Strada restudiată va avea dezvoltare simetrică din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica

- va avea carosabilul de cate o banda de circulatie pe sens (3.00m banda de circulatie pe sens),
- parcare la 45 grade, (5.30 m)
- alee de circulatie auto intrare in parcare (3.50 m) sens unic
- trotuar (1.50 m)

Conform planşa 02' Moilare si 02 Reglementari .

Se modifica profilul, se mentine traseul.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea şi semnalizarea corespunzatoare;
- întreţinerea periodica a caii de rulare, a şanturilor şi a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâşiilor de protectie.

Dezvoltarea strazi Alcalá de Henares, vasile Alecsandri, impreuna cu suprafata aferenta strazii nou remodelate, implica parcelarea si reglementarea ca si strada a suprafetei de 1394 mp VARIANTA 1 si 1129 mp VARIANTA 2 (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Alcalá de Henares si remodelarea strazii nou propuse).

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

Profilul final al strazii nou create, dezvoltate simetric din ax, mai cuprinde zona aferenta parcarilor, acces auto de intrare in parcare si trotuare pietonale, suprafete care vor ramane aferente lotului constructibil.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatoare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .



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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim existent / mentinut (doar clădiri) = 25 %;

POT maxim existent/ mentinut (cu parcare subterană inclusă) = 35%

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim existent/ mentinut = 2.2;**

***Indicatorii de urbanism sunt maximali în sensul în care valoarea maximă nu poate fi depășită, pentru întregul ansamblu. Se pot autoriza construcții având valorile indicatorilor de urbanism mai mici decât cele maxime eglementate.**

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

În spațiile verzi se vor planta arbori și pomi fructiferi.

Împrejmuirea se referă strict la plantatiile de protecție tip garduri verzi ce sunt menite să protejeze spațiile verzi.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament; **sunt prevăzute un număr de aproximativ 516 apartamente în cele 5 tronsoane de blocuri și între 8 și 16 spații comerciale iar parcare un nr de 557 locuri de parcare varianta 1 și 579 locuri de parcare varianta 2, conf. Planșa 2' – Plan Mobilare.**

Se vor amenaja spații verzi în jurul blocurilor de locuințe și de-a lungul căilor de comunicație.

În zona blocurilor trebuie să existe un spațiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi (platforma îngropată). Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 și se precizează că atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. M – zona mixtă

- Unitatea teritorială de referință actuală și menținută - **UTR MA1** - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+7+R niveluri.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit menținerea unității teritoriale de referință:

UTR MA1 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+7+R niveluri.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

1. Raport de specialitate

SC ATOL IMO SRL SI TECNOSTAR CONSULTING SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – MODIFICAREA REGLEMENTARE PUZ APROBAT PRIN HCL 198, ART. 18/22.05.2018, ALBA IULIA, STR. ALCALA DE HENEARES, NR.2**
Documentatia a fost intocmita de: **SC ARHIMAR PROIECT SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea profilului strazii Centenar. Strada restudiată va avea dezvoltare simetrică din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele 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.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 26908 m², drum = 306 si 1773 m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUZ aprobat, UTR = M – zona mixta, subzona MA1 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inalțimi maxime de P+7+R niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: nu este cazul.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Alcala de Henares cu profil modernizat de 10m din care 6m carosabil si 2 trotuare de 2m si la strada propusa prin PUZ, care va afce legatura intre strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandri.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de strada reglementata conform plansei reglementari aferenta PUZ.

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

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: S+ P+7+R

POT max. existent/propus = cladiri =25%, cu parcare subterana inclusa 35%

CUT max. existent/propus = 2.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Strada restudiată va avea dezvoltare simetrică din limita de proprietatea dintre SC ATOL IMO SRL si Arhiepiscopia Romano Catolica, va avea carosabilul de cate o banda de circulatie pe sens (3.00m banda de circulatie pe sens), parcare la 45 grade, (5.30 m), alee de circulatie auto intrare in parcare (3.50 m) sens unic, trotuar (1.50 m). Se modifica profilul, se mentine traseul. Profilul final al strazii nou create, dezvoltate simetric din ax, mai cuprinde zona aferenta parcarilor, acces auto de intrare in parcare si trotuare pietonale, suprafete care vor ramane aferente lotului constructibil.

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

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz nefavorabil, iar 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



ANEXA LA HCL NR. 210/2020
ART. 1