

PROIECT: NR. 1406 / 2019
ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – IN
VEDEREA CONSTRUIRII PE O PARCELA SUB 500 mp

ADRESA: Str. Zlatnei, nr. 12, Municipiul Alba Iulia, Judet Alba

BENEFICIAR: FLOREA FLORIN

NUMAR PROIECT 1406/2019

PROIECTANT BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: Arh. Ioan STRAJAN (R.U.R.)
Arh. Vlad STRAJAN
Arh. Georgiana CHIVOIU
Arh. Felicia TOTOIAN
Arh. Razvan CARSTOI
Arh. Mihai JOLDES

Structura: Ing. Dan BOTIZA

Instalatii: Ing Daniela ACHIM

Project Manager : Ing. Silviu STRAJAN

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2 OBIECTUL LUCRARI

1.3 SURSE DOCUMENTARE

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3 INCADRAREA IN LOCALITATE

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5 CIRCULATIA

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.7 ECHIPARE EDILITARA

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.9 OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2 PREVEDERI ALE PUG

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI;

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

3.5.1 PROPUNERI DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR: REGLEMENTARI

3.5.2 OCUPAREA TERENURILOR; BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICI URBANISTICI

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE ;

3.6.1 ALIMENTARE CU APA

3.6.2 CANALIZARE

3.6.3 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

3.6.4 TELECOMUNICATII

3.6.5 ALIMENTARE CU CALDURA

3.6.6 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

3.6.7 GOSPODARIRE COMUNALA

3.7 PROTECTIA MEDIULUI ;

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ;

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESEDATE

• PLAN INCADRARE IN ZONA	SC. 1: 2000	U00
• PLAN SITUATIE EXISTENT	SC. 1: 200	U01
• REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 200	U02
• OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1: 200	U03
• POSIBILITATI MOBILARE	SC. 1: 200	U04
• PLAN COORDONATOR RETELE	SC. 1:200	U05
• VOLUMETRIE		U06
• STUDIU DE INSORIRE		U07

Intocmit
Arh. Ioan Strajan

C. MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA OBIECTIVULUI: ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI
MA3 – IN VEDEREA CONSTRUIRII PE O PARCELA SUB
500 mp**

BENEFICIAR : FLOREA FLORIN

PROIECTANT : BIROU PROIECTARE STRAJAN SRL

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASAMENT : STR. ZLATNEI, NR 12, LOCALITATEA ALBA IULIA, JUDET ALBA

NR. DE ORDINE AL DOCUMENTATIEI: 1406/ 2018

1.2. Obiectul lucrării

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, temei de proiectare, a avizului de oportunitate PUZ emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA și a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Prin tema de proiectare se solicită modificarea zonei funcționale pe terenul studiat, în vederea construirii pe o parcelă sub 500 mp respectiv modificarea coeficientului de utilizare al terenului de la C.U.T.=2,0 la C.U.T.=2,4

Din punct de vedere constructiv se propune extinderea construcției de pe parcelă cu CF nr.: 82709. De asemenea se propun mai multe parcuri în incintă și se vor reconfigura circulațiile auto și pietonale. Zonele verzi se vor amenaja cu vegetație joasă (gazon, tufăriș, arbuști.)

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a întregului amplasament în corelare cu prevederile P.U.G. și cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat, precum și ale P.U.Z.

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

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale.
- Elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat în toate domeniile:
mod de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico – edilitară, protecția mediului.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ și se va corela cu documentațiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat.

1.3 Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- Ridicari topografice, și studiu geotehnic executate în cadrul prezentului PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se afla în zona de nord a municipiului Alba Iulia, în cartierul Micesti, de-a lungul strazii Zlatna

Inițial pe terenul studiat, a fost întocmit un proiect „SPATIU COMERCIAL, SEDIU FIRMA, BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU” autorizat de către Primaria Municipiului Alba Iulia cu aut. Nr. 688 din 2010. Clădirea proiectată inițial era dispusă în forma de L, latura către strada Zlatnei având regim de înălțime demisol parțial+parter+etaj+mansarda, iar latura către strada Uricani având regim de înălțime parter și mansarda.

Construcția nu a fost finalizată conform proiectului. În prezent pe teren este o construcție cu regim de înălțime D+P, cu funcțiunea de spații comerciale.

Accesul pe parcelă se realizează atât de pe strada Zlatnei cât și de pe strada Uricani.

Zona din care face parte parcela a fost reglementată prin PUG aprobat ulterior emiterii autorizației de construire pe parcela studiată, fiind în prezent încadrată în U.T.R. MA3 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Suprafața amplasamentului studiat este de 356 mp și se afla în proprietatea d-lui Florea Florin.

2.2 Potential de dezvoltare

Dezvoltarea zonei de-a lungul strazii Zlatna prin crearea unei infrastructuri rutiere și pietonale moderne pe direcția de ieșire/intrare a Municipiului Alba Iulia are ca și consecință și o dezvoltare a locuințelor în regim colectiv precum și o dezvoltare din punct de vedere comercial a spațiilor accesibile de la nivelul strazii, prin extinderea structurilor existente dar și prin investiții noi.

Se propune de asemenea reconfigurarea circulațiilor pietonale și auto și realizarea unor parcuri suplimentare,

Dezvoltarea amplasamentului prin creșterea gradului de siguranță, iluminarea adecvată a terenurilor, plantarea arborilor și înierbarea suprafețelor verzi, eficientizarea circulațiilor, va aduce o îmbunătățire substanțială a calității vieții atât din punct de vedere economic cât și social.

2.3. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se afla în zona de nord a municipiului Alba Iulia, în cartierul Micesti, de-a lungul strazii Zlatna.

2.4. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul de pe amplasamentul studiat este în pantă. În prezent acesta se prezintă cu o construcție cu două niveluri-demisol și parter, cu accese aflate la cote de teren diferite.

Nu există vegetație valoroasă sau arbori maturi.

2.5. Circulația

Accesul rutier și pietonal pe amplasament se realizează de pe Strada Zlatnei și de pe strada Uricani

2.6. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat se afla o construcție cu regim de înălțime D+P.

Conform prevederilor specifice subzonei de referință, indicii constructivi sunt:

MA3

POT maxim: 70%

CUT maxim: 2 mp. ADC / mp teren

2.7. Echiparea edilitară

În zona există rețea de alimentare cu apă și canalizare, toate obiectivele existente sunt racordate la rețea. Construcția nouă se va putea bransa la aceasta;

Toate obiectivele existente pe amplasament sunt racordate la rețeaua de energie electrică. Construcția propusă va fi racordată la aceasta

Toate lucrările edilitare vor fi susținute de către beneficiar;

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor existente prin contract cu o regie de specialitate.

2.8. Probleme de mediu

Zona nu este definită a prezenta riscuri naturale sau antropice. Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe

2.9. Opțiuni ale populației

S-a realizat informarea respectiv consultarea populației timp de 25 zile la sediul primăriei, iar concluziile sunt favorabile implementării soluției de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Dezvoltarea zonei de-a lungul străzii Zlatna prin crearea unei infrastructuri rutiere și pietonale moderne pe direcția de ieșire/intrare a Municipiului Alba Iulia are ca și consecință și o dezvoltare a locuințelor în regim colectiv precum și o dezvoltare din punct de vedere comercial a spațiilor accesibile de la nivelul străzii, prin extinderea structurilor existente dar și prin investiții noi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

Pe amplasamentul studiat, P.U.G. stabilește o subzonă UTR:

MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune crearea unui nou acces direct din strada Uricani pentru locuintele colective de la etajele superioare, se vor crea parcare in incinta si se vor eficientiza circulatiile auto si pietonale existente

In urma reconfigurarii circulației auto si pietonale vor fi prevazute locuri de parcare astfel:

7 parcare in incinta cu doua locuri acoperite si 1 loc in garajul prevazut la demisol pentru locuintele colective

1 loc de parcare in incinta pentru spatiile comerciale

Conform R.G.U. aprobat prin H.G. 525/ 1996, anexa nr. 5, numarul de parcare necesar este urmatorul:

-spatiu comercial: 111 mp → necesar 1 loc parcare asigurat in incinta

-locuinte colective : 8 apartamente → necesar 1loc/apartament → 8 locuri parcare asigurate in incinta

Este asigurat accesul autospeciialelor.

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

Sistematizarea terenului natural urmareste rezolvarea urmatoarelor probleme:

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

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1. Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări

Conform temei – program întocmite de către beneficiar pe terenul studiat se propune extinderea constructiei existente.

Urmează ca terenul studiat să fie incadrat in urmatoarea subzona functionala :

MA3 R _ Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu posibilitate de construire pe o parcela sub 500mp

UT.R.-ul MA3 R modifica partial MA3 reglementat in PUG

Amplasamentul studiat va fi unul compact, in care functiunea predominanta va fi cea de locuinte colective, sustinut de toata infrastructura aferenta. Volumele propuse sunt configurate astfel incat sa respecte aliniamentele de la strada Zlatnei respectiv de la strada Uricani. Din punct de vedere constructiv volumele propuse trebuie sa fie simple, finisate cu materiale de calitate si sa se integreze in cu constructiile invecinate.

Din punct de vedere al insoririi, prin conformarea volumetrica se respecta ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, ART. 3:

“In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi la faza PUZ studiu de insorire care sa confirme faptul ca este asigurata insorirea pe o durata de minim 1 1/2 ore la solstitiu de iarna”

A se vedea studiu de insorire atasat- plansa U.06

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilant teritorial și indici urbanistici

Pe amplasamentul studiat exista deja o constructie cu regim de inaltime D+P. Se doreste extinderea constructiei existente pe orizontala cat si pe verticala rezultand un regim maxim de inaltime de D+P+2^E+M .

Datorita faptului ca terenul are o suprafata de 356 mp rezulta un CUT mai mare decat cel reglementat pentru MA3, ceea ce impune modificarea U.T.R. existent MA3

INDICATORII	EXISTENT (MA3)	PROPUS (MA3.R)
P.O.T. max.	70 %	70 %
C.U.T. max.	2.0	2.4
Regim de Inaltime max.	D+P+3	D+P+3

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă :

In zona exista retea de alimentare cu apa, urmand ca toate obiectivele sa fie alimentate din retea.

3.6.2. Canalizare :

In zona exista retea de canalizare, urmand ca toate obiectivele sa fie deversate in aceasta.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică :

Toate obiectivele vor fi racordate la reseaua de energie electrica, atat ca si consumatori cat si ca producatori in eventualitatea in care in zona vor aparea panouri fotovoltaice pe acoperisurile expuse la soare.

3.6.4. Telecomunicații :

Zona este prevazuta cu mai multe retele de cablu tv. Bransamentul se va realiza la dorinta utilizatorului.

3.6.5. Alimentare cu căldură :

Toate obiectivele vor avea sisteme de încălzire cu centrale proprii pe gaz.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale :

Toate obiectivele vor fi racordate la reseaua de gaz prezenta in zona.

3.6.7. Gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în incinta obiectivelor existente si propuse prin contract cu o regie de specialitate. Se vor prevedea prin prezentul proiect rampe de gunoi menajere.

3.7. Protecția mediului

Problemele legate de poluarea atmosferică nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ, prin natura functiunilor si amplasare.

Parcagele propuse pe amplasament vor fi cu dale inierbate.

Se vor amenaja zone verzi plantate cu vegetatie joasa

Conform R.G.U. aprobat prin H.G. 525/ 1996, anexa nr. 6 -Zone verzi si plantate avem:

-locuinte colective→ necesar 2mp / locuitor(15) → necesar 30 mp

-spatii comerciale 2% din S.teren(356mp) → necesar 7,12mp

Total minim necesar zone verzi→37,12 mp

3.8. Obiective de utilitate publica

Parcela studiata este in proprietate privata a lui FLOREA FLORIN. In zona studiata terenurile sunt fie proprietate privata fie publica, conform plansei "Obiective de utilitate publica" U.03

4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiunilor propuse, prin detaliile propuse în amplasamentul studiat.

Întocmit,

Arh. Ioan Strajan

PROIECT: NR. 1406 / 2019
ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – IN
VEDEREA CONSTRUIRII PE O PARCELA SUB 500 mp

ADRESA: Str. Zlatnei, nr 12, MUNICIPIUL ALBA IULIA, JUDET ALBA

BENEFICIAR: FLOREA FLORIN

FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECTANT: BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :
Arh. Ioan Strajan

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- MODIFICARE REGLEMENTARI MA3 – IN VEDEREA CONSTRUIRII PE O PARCELA SUB 500 mp

Însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază și modifica parțial propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată .

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se face conform prevederilor din UTR-MA3.R propus prin prezenta documentație.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare.

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80m latime si 4,20m inaltime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor va avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale , racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin planşa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si plantat cu gazon si arbusti

10.2. Terenurile vor avea imprejmuire opaca, numai inspre parcelele vecine de pe limitele laterale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Amplasamentul studiat se afla in zona de nord a municipiului Alba Iulia, in cartierul Micesti, de-a lungul strazii Zlatna delimitat la vest de strada Zlatnei, la sud de strada Uricani, la nord de o zona de locuinte UTR MA3 si la est de o zona de locuinte din UTR L3A.. Amplasamentul va fi definit si reglementat de unitatea teritoriala de referinta propusa, in conformitate cu reglementarile PUG-ului :

UTR- MA3. R- subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu posibilitate de construire pe o parcela sub 500 mp si C.U.T. maxim de 2,4

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

(I) utilizare funcțional, (II) condiții de amplasare și conformare a cladirilor, (III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Generalitati : **Caracterul zonei :**

Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

Amplasamentul studiat pe care se propune realizarea constructiei propuse este integrat intr-o zona mixta de locuinte si functiuni publice sau de interes general. Data fiind pozitia amplasamentului fata de o artera de circulatie importanta a orasului (strada Zlatnei), este fireasca necesitatea rentabilizatii sporite a imobilului existent.

Pe amplasamentul studiat exista deja o constructie prevazuta cu doua spatii comerciale, constructie inceputa in 2010 si finalizata partial. Constructia existenta facea parte dintr-un proiect autorizat prin care se urmarea construirea unor spatii comerciale, sediu firma, birouri si locuinte de serviciu. De mentionat ca proiectul initial a fost autorizat inainte de aprobarea P.U.G. actualizat al Municipiului Alba Iulia, iar suprafata terenului fiind mai mica de 500 mp.

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

UTR-MA3.R

art.1. Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

art.2. Utilizari admise cu conditii:

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

art.3. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II : Condiții de amplasare echipare și configurare a cladirilor:

art.4. Caracteristici ale parcelei:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de 356 mp, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

art.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

art.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

art.8. Circulatii si accese :

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

art.9. Stationarea autovehiculelor :

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

art.10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor :

- inaltimea maxima a cladirilor P+3 , D+P+2E+M;
- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

art.14. Aspectul exterior al constructiilor :

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

art.15. Conditii de echipare edilitara :

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

art.16. Spatii libere si spatii plantate :

Zone verzi total minim 37,12 mp

-locuinte colective → necesar 2mp / locuitor(15) → necesar 30 mp(cf. HCL 108/15.04.2011)

-spatii comerciale 2% din S.teren(356mp) → necesar 7,12mp(cf. RGU.anexa nr.6. art. 6.2)

art.17. Imprejmuiri :

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

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

art.18. Procent maxim de ocupare a terenului (POT):

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

art.19. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 2.4mp.ADC/mp.teren**

Intocmit : Arh. Ioan STRAJAN

5. Raport de specialitate

FLOREA FLORIN, FLOREA DIANA MARIA, FLOREA HORATIU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA MA3, ALBA IULIA, STR. ZLATNEI, NR. 22.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU DE PROIECTARE STRAJAN SRL
OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea zonei functionale pe terenul studiat, in vederea construirii pe o parcela sub 500mp, respectiv modificarea coeficientului de utilizare al terenului de la CUT=2.0 la CUT=2.4

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, constructii industriale si edilitare (spatiu comercial, sediu firma, birouri si locuinte de serviciu) = 356mp.

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

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la str. Zlatnei si la str. Uricani

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – la casele vecine, conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

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

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

CUT max. existent/propus = 2.0 / 2.4

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se realizeaza din str. Zlatnei si str. Uricani. Se propune un numar de 8 apartamente cu 9 locuri de parcare, 8 realizate in incinta proprie si 1 in garaj.

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

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

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.01.2020, s-a primit aviz **FAVORABIL**, cu conditia ca in vederea obtinerii autorizatiei de construire, sa se indeplineasca cerintele enuntate in avizul nr. 70401915975/29.10.2019 de la SDEE Transilvania - SUD SA sucursala Alba.*

Alba Iulia, 15.01.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Obiectiv: Elaborare PUZ – Modificare Reglementări Urbanistice Zona MA3

Str. Zlatnei Nr. 22, Alba Iulia – Micești, jud. Alba

Beneficiar: Florea Florin

Str. Zlatnei Nr. 22, Alba Iulia – Micești, jud. Alba

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

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

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

Astfel au fost identificați:

- **Lat. Est** Pop Alexandru și Pop Cristina-Mariana
- **Lat. Vest** Domeniu Public – Str. Zlatnei
- **Lat. Nord** Crișan Ioan
- **Lat. Sud** Domeniu Public – Str. Uricani

Pentru publicul interesat.

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

Acordul notarial al vecinii tangenței proprietății a fost obținut anterior inițierii procedurii de consultare a populației.

Pentru consultare, obiecțiuni și lămuriri legate de dezvoltarea din zona s-a depus o documentație completă P.U.Z. în cadrul primăriei Alba Iulia respectiv serv. Urbanism și Amenajarea Teritoriului, însoțit de un anunț de informare a publicului într-o publicație cu circulație locală.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l. în calitate de proiectant propunem Consiliului Local al municipiului Alba Iulia spre aprobare C.L. Alba, P.U.Z. pentru Modificare Reglementări Urbanistice Zona MA3 în vederea construirii pe o parcelă sub 500 mp.

La momentul întocmirii prezentului raport, acordurile notariale ale vecinilor direcți au fost obținute anterior.

Biroul de Proiectare Străjan s.r.l.

Ing. Silviu Străjan

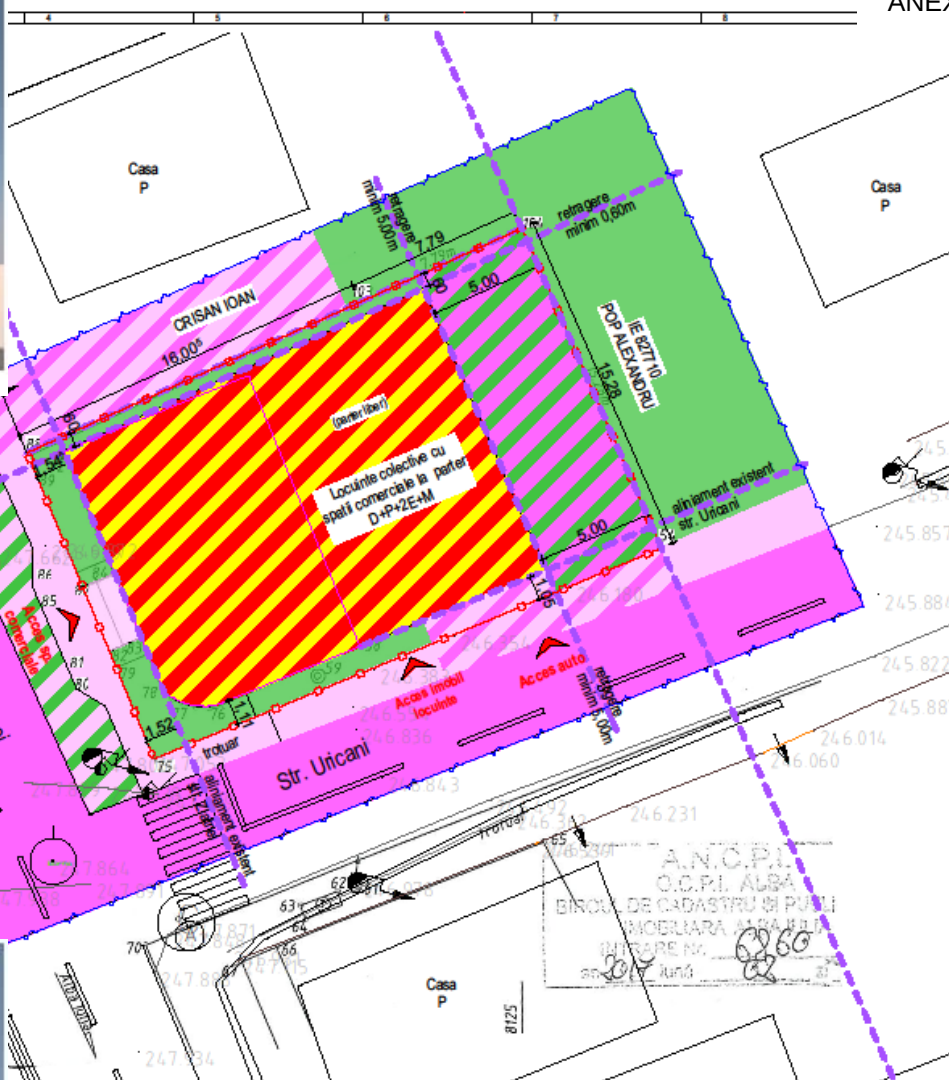


vedere de pe strada Urlicani



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ANGELA MOLDOVAN

vedere de pe strada Zlatnei



- LEGENDA**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Zona mixta (Locuinte+Servicii)
 - Zona cai de comunicatie rutiera (trotoare, platforme pietonale)
 - Zona cai de comunicatie rutiera (drumuri, parcuri)
 - Zone verzi
 - Pacare ierbalta
 - Trotuar ierbat
 - Zona mixta auto+pietonal

DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE PUZ- MODIFICARE
REGLEMENTARI MA3-
IN
VEDEREA CONSTRUIRII PE O
PARCELA SUB 500 mp**

BENEFICIAR:

FLOREA FLORIN

PROIECTANT GENERAL:

**sc. BIROU DE PROIECTARE
STRAJAN s.r.l.**

PROIECTANT SPECIALITATE:

**sc. BIROU DE
PROIECTARE STRAJAN
s.r.l.**

SEF PROIECT:

arh. Ioan Strajan

PROIECTAT:

arh. Vlad Strajan

DESENAT:

arh. Razvan Carstoi

VERIFICATOR:

Reglementari

Faza:
PUZ.

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER**

PROPOS (MA3.R)
70 %
2,4
D+P+3E



ALBA IULIA 28.01.2020

Model: PUZ-15

nr.	Descriere	Unitate	Valoare
30	1000000	1000000	1000000
31	1000000	1000000	1000000
32	1000000	1000000	1000000
33	1000000	1000000	1000000
34	1000000	1000000	1000000
35	1000000	1000000	1000000
36	1000000	1000000	1000000
37	1000000	1000000	1000000
38	1000000	1000000	1000000
39	1000000	1000000	1000000
40	1000000	1000000	1000000

21. Descrierea detaliata a proiectului de constructii

nr.	Descriere	Unitate	Valoare
41	1000000	1000000	1000000
42	1000000	1000000	1000000
43	1000000	1000000	1000000
44	1000000	1000000	1000000
45	1000000	1000000	1000000
46	1000000	1000000	1000000
47	1000000	1000000	1000000
48	1000000	1000000	1000000
49	1000000	1000000	1000000
50	1000000	1000000	1000000