

PROIECT NR. 7/2020

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN

BENEFICIARI:

MUNICIPIUL ALBA IULIA, Calea Moșilor nr. 5A, 510134 Alba Iulia,
SC PK TOPAZ SRL, Bucuresti, str. Barbu Vacarescu, nr. 201

PROIECTANT : SC CONCEPT STUDIO SRL



COLECTIV DE ELABORARE:

- **URBANISM :**
ARH. MIREA IULIAN ILIE
ARH. BEMBEA RAZVAN



Data: 2020

Exemplar nr. **2**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

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.

PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu

plansa 0

2. Situatiile existente si disfunctionalitati

plansa 1

3. Reglementari urbanistice - zonificare

plansa 2

4. Reglementari urbanistice - mobilare

plansa 2.1

5. Reglementari urbanistice - echipare edilitara

plansa 3

6. Proprietatea asupra terenurilor

plansa 4

INTOCMIT,

arh. MIREA IULIAN ILIE

arh. BEMBEA RAZVAN



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE :

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN

Mun. Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza, str. Fabricilor, partial Intravilan/Extravilan, jud. Alba

- **NR. PROIECT :** 7/2020
- **BENEFICIARI :**

MUNICIPIUL ALBA IULIA, Calea Moșilor nr. 5A, 510134 Alba Iulia,

SC PK TOPAZ SRL, Bucuresti, str. Barbu Vacarescu, nr. 201

(terenurile studiate se afla in proprietatea persoanelor fizice sau juridice reprezentate conform imputernicirilor de catre SC TOPAZ SRL)

ADRESA OBIECTIV :

Mun. Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza, str. Fabricilor, partial Intravilan/Extravilan, jud. Alba

- **FAZA :** PUZ
- **PROIECTANT GENERAL:** S. C. CONCEPT STUDIO S.R.L.
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN ILIE
 - – arh. BEMBEA RAZVAN
- **DATA ELABORARII:** 2020

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea funtionalitatilor permise, reglementate in UTR MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati productie

Se reglementeaza subzona activitati comert si servicii.

Circulatii si accese :

Se propune modernizarea strazii Fabricii de la un profil de 4-5 m la un profil de 8 m: doua benzi circulatie a 3 metrii fiecare si doua trotuare a 1m.

Se propun urmatoarele accese :

- din strada Al. I. Cuza acces/evacuare clienti din giratoriu propus
- din strada Fabricii, accese auto aprovizionare, personal si clienti
- din strada Fabricii evacuare auto clienti, personal si aprovizionare

Se propune studierea in baza avizelor de specialitate a intersectiei strazilor Al. I. Cuza si Fabriciilor.

Situare terenuri studiate in intravilan/extravilan si sarcini retele edilitare.

Terenurile studiate se afla partial in intravilan si partial in extravilanul municipiului Alba Iulia, deoarece sunt situate in culoarul de protectie al retelei LEA 220kV.

Pe amplasament se mai afla o retea electrica LEA20 kV si o retea electrica LES 20 kV.

Terenurile sunt grevate de zona de protectie a LEA 220 kV (55 m din ax pentru ambele linii), si LEA/LES 20 kV.

Se propune reglementarea in faza PUZ si anulara restrictiilor de construire, inaintea fazei DTAC, in baza avizului de principiu conditionat al Transelectrica Sibiu, si a documentatiilor de specialitate.

Se propune reglementarea in faza PUZ si anulara restrictiilor de construire, inaintea fazei DTAC, in baza avizului de principiu conditionat al SDEE Alba si a documentatiilor de specialitate.

Se propune introducerea in intravilan a zonei extravilan – culoar protectie LEA 220 kV, dupa anulara restrictiei de construire si devierea LEA 220 kV in LES 220 kV.

Alinamente, zona edificabila, indicatori de urbanism.

Retrageri fata de alinament – conform plansa mobilare/reglementari :

- 10 m din ax strada Al. I. Cuza – (etapa a IIa)
- 10 m din strada Fabricii
- 10 m catre spate (latura sud)
- limita culoarului de protectie a LES 220kV 11-13 m variabil catre dig Ampoi

Zona edificabila, este studiata, conform planse reglementari/mobilare.

Este marcata pe plansa de reglementari ca si suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.

Zona edificabila = 81070.00 mp

3. Indicatorii urbanistici propusi/mentinuti

Indicatori de urbanism existenti:

POT max = 40%

CUT max = 1.6 ACD/mp si volumetric = 5 mc./mp teren

Indicatori de urbanism propusi:

POT max = 60%

CUT max = 1.6 ACD/mp si volumetric = 6 mc./mp teren

Regim de inaltime maxim P+3^E (parter, mezanin parter, etaj, mezanin etaj)

H maxim :

- constructii = +30 m
- totem = +35 m

Propunerile iau in calcul realizarea centrului comercial in doua etape, etapa finala permitand o dezvoltare graduala cu parcare supraetajata.

Numar parcarei asigurat conform RLU - PUG Alba Iulia si RGU
Suprafata spatii verzi asigurate 2-5% conform RGU

□ 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 Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin :

RO15621570

J01/634/2003

cont: RO39INGB000099907512568

ING BANK ALBA IULIA

Str. Ion Lancranjan, nr. 13, loc. Alba Iulia, jud. Alba

Phone: 0040 0723 668 195

E-Mail: razvan_bembea@yahoo.com

Web: www.cineticstudio.ro

Nr. Crt.	extras CF Nr.	SUPRAFAT A (CF)	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA REGLEMENTAT A	OBSERVATII
1	CF NOU 112598	49	STATUL ROMAN provine din CF vechi 75935	arabil	49	provine din CF vechi 75935
2	CF NOU 112597	1385	SC AQUA VISION SRL provine din CF vechi 75935	arabil	1385	provine din CF vechi 75936
3	79299	2200	COTIRLEA ADRIAN, COTIRLEA MARIA	arabil	2200	
4	79301	335	COTIRLEA ADRIAN, COTIRLEA MARIA	arabil	335	
5	79297	335	COTIRLEA ADRIAN, COTIRLEA MARIA	arabil	335	
6	79295	329	COTIRLEA ADRIAN, COTIRLEA MARIA	arabil	329	
7	86225	4400	CIURTIN LORENA BEATRICE	arabil	4400	
8	76463	53	STATUL ROMAN - PROPRIETATE PUBLICA cu drept administrare CNTEE TRANSELECTRICA SA BUCURESTI SUCURSALA DE TRANSPORT SIBIU	curti constructii	53	
9	81666	1175	SC AQUA VISION SRL	curti constructii	1175	
10	75168	927	SC PRIMA SEMENTI SRL	arabil	927	
11	87049	22400	LAZAR IOAN, LAZAR GHEORGHE	arabil	22400	
12	80955	16900	SC RO DEX FASHION SRL ZLATNA	arabil	16900	
13	101689	19196	SC RO DEX FASHION SRL ZLATNA	arabil	19109	se parceleaza o fasie de 87 mp catre lot vecin - fasie care iese din zona reglementata
14	76265	18	STATUL ROMAN - PROPRIETATE PUBLICA cu drept administrare CNTEE TRANSELECTRICA SA BUCURESTI SUCURSALA DE TRANSPORT SIBIU	curti constructii	18	
15	109096	15865	SC RO DEX FASHION SRL ZLATNA	arabil	15747	se parceleaza o fasie de 118 mp catre lot vecin - fasie care iese din zona reglementata
16	110218	347	SC GAMMA AXIAL SRL	arabil	347	
17	105343	2399	SC GAMMA AXIAL SRL	arabil	2399	
18	76802	18	STATUL ROMAN - PROPRIETATE PUBLICA cu drept administrare CNTEE TRANSELECTRICA SA BUCURESTI SUCURSALA DE TRANSPORT SIBIU	curti constructii	18	
19	110228	5241	SC GAMMA AXIAL SRL	arabil	4787	se parceleaza 454 mp care ies din zona reglementata
20	83228	11373	PASTIU IOAN GHEORGHE	arabil	6360	se parceleaza 4793 mp - la strada Fabricii - care ies din zona reglementata se parceleaza 220 mp - fasie 1 m latime catre sud - care ies din zona reglementata
21	110217	1206	SC GAMMA AXIAL SRL	arabil	749	se parceleaza 450 mp care ies din zona reglementata se parceleaza o fasie de 1 m catre sud = 7 m
22	88434	143	SC MEDIA VALEX SRL	arabil	143	
23	98825	278	SC MEDIA VALEX SRL	arabil	278	
27	90892	272	STATUL ROMAN drept de concesiune SC MEDIA VALEX SRL	ALTELE	272	
28	102140	251	DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA	curti constructii	251	
SUPRAFATA TOTALA conform Cfuri mentinute in zona studiata		107095	suprafata ramasa in zona studiata/reglementata		100966	

OBS. 1

Se renunta la realizarea/reglementarea obiectivului „centru WELLNESS”. In consecinta, fata de titlu memoriu CU acest obiectiv nu mai apare in titulatura planului

de urbanism zonal, iar perimetrul alocat initial acestui obiectiv iese din suprafata studiata/reglementata a PUZ ului.

De asemeni terenurile aferente:

CF 72764 cu suprafata = 10919.00 mp;

CF 85561 cu suprafata = 2500.00 mp si

CF 88722 cu suprafata = 1500.00 mp,

ies integral din suprafata studiata/reglementata a PUZ-ului.

Terenurile care sufera modificari (parcelari si diminuari de suprafata studiata/reglementata):

CF 101689; S = 19196.00 mp; - se parceleaza o suprafat de 87 mp care iese din zona studiata/reglementata

CF 109096; S = 15865.00 mp; - se parceleaza o suprafat de 118 mp care iese din zona studiata/reglementata

CF 110228; S = 5241.00 mp; - se parceleaza o suprafat de 454 mp care iese din zona studiata/reglementata

CF 83228; S = 11373.00 mp; - se parceleaza o suprafat de 4793 + 220 mp care iese din zona studiata/reglementata

CF 110217; S = 1206.00 mp; - se parceleaza o suprafat de 450 + 7 mp care iese din zona studiata/reglementata

In urma acestor modificari suprafata din CFurile ramase este de 107095.00 mp din care zona studiata/reglementata: S=100966.00 mp.

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

Zona studiata a fost **reglementata** anterior in PUG Alba Iulia - aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenurile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in partea de nord a acestuia in zona de terasa superioara a raului Ampoi, cu acces direct din strazile Alexandru Ioan Cuza si Fabricilor.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Marcata de prezenta magistralelor de transport electricitate, 2 x LEA 220 kV, a caror sarcina (zona de protectie) a introdus interdictie de construire pe respectivul culoar, zona industriala si de servicii este putin construita, in comparatie cu malul sudic al raului Ampoi sau cu vechea zona industriala ce incepe de pe latura nordica a strazii Fabricilor.

Ca urmare a acestui fapt, in afara tramei stradale configurata, zona este slab edificata.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat, prin amplasarea pe o artera principala de circulatie, pe axul nord sud al municipiului, prin limitele date pe de o parte de digul raului Ampoi catre sud, si de strazile Alexandru Ioan Cuza si Fabricilor catre nord est si nord vest, prin vecinatatea cu o zona urbana dens populata a municipiului (cartierele Ampoi I si Ampoi II), prin suprafata mare necontruita, posibil de comasat are potential de dezvoltare ca si zona comerciala si de servicii, concretizata intr-un centru comercial.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenurile studiate sunt localizate in zona nordica a municipiului Alba Iulia, partial in intravilan partial in extravilan (culoarul de protectie al magistralelor LEA 220 kV), pozitionat pe terasa nordica a raului Ampoi, cu accese din strazile Alexandru Ioan Cuza si Fabricilor.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

□ 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 plat, situat pe terasa nordica a raului Ampoi.

Principalul curs important de apa din zona este raul Mures.

Se invecineaza direct cu raul Ampoi, afluent principal in zona al raului Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiei faza PUG aprobate pe zona respectiva, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona.

Astfel, strada Alexandru Ioan Cuza este o artera majora a municipiului asigurand impreuna cu strazile situate in continuare o artera majora centrala de accesibilitate pe directia sud – nord, dinspre Sebes catre Cluj, cu trecere in proximitate peste raul Ampoi, pe un carosabil dezvoltat la doua benzi pe sens.

Studiul de circulatie care propune un acces principal in incinta obiectivului centru comercial, presupune si realizarea unui giratoriu excentric fata de axul actual al strazii, cu mentinerea a doua benzi pe sens, devierea sensului de circulatie dinspre centru catre nord, realizarea de trotuare pietonale si treceri de pietoni aferente, inclusiv amplasarea de semnalistica publicitara.

Strada Fabricilor, desi reglementata urbanistic prin PUG Alba Iulia si PUD-urile anterioare, nu dispune momentan si de o reglementare juridica, existand neconcordante intre actualele limite de proprietate pe ambele fronturi, drumul de exploatare nemodernizat existent juridic conform bazei de date de la OCPI Alba, si folosinta acestuia pe un carosabil asfaltat cu latime de 4-5 metrii, al carui traseu din teren depaseste limite de proprietate existente.

Se propune modernizarea acesteia cu dezvoltare la un profil constant de 8 metrii adica doua benzi a cate trei metri si doua trotuare de un metru, cu reglementarea unei dezvoltari care sa afecteze numai proprietatile sudice, studiate si reglementate prin actuala documentatie de urbanism.

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.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil in intravilan/extravilan, curti-constructii.*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren arabile in intravilan/extravilan, terenuri pentru constructii.*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., atat zona studiata cat si zona invecinata este inclusa in UTR MI – zona mixta situata in zona industriala, servicii, comert, activitati de productie.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile industriale sau de servicii din vecinatatea zonei studiate sunt partial obiective noi (servicii benzinaria MOL), sau cladiri industriale vechi unele refunctionalizate in depozite en-gros, productie etc.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona mixta situata in zona industriala, permitand functiuni de comert, servicii, productie.

In imediata apropiere, pe celalalt mal al raului Ampoi se afla o zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - P+8, cartier al municipiului Alba Iulia cu o populatie numeroasa pentru care este necesara asigurarea de servicii, inclusiv cele de tipul unui centru comercial.

Asigurarea cu spatii verzi

Proiectul va asigura spatii verzi între 2-5% conform RGU.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Amplasamentul nu prezinta riscuri naturale. Nu este situat in zona inundabila, nu prezinta degradari sau alunecari de teren.

Principalele disfunctionalitati

- sarcina de teren extravilan neconstruibil – zona de protectie LEA 220 Kv instituita de Transelectrica SA
- lipsa unei strazi modernizate – strada Fabricilor – care sa preia incarcarea de transport aferenta aprovizionarii complexului comercial
- retele edilitare si industriale insuficient dezvoltate in zona.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in vecinatatea zonei studiate exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV
- energie electrica LEA 20 kV si LES 20 kV
- energie electrica LEA 220 kV

Principalele disfunctionalitati

Interdictia de construire a culoarului de protectie al retelei LEA 220 kV pentru care se propune devierea si trecerea in LES 220 kV.

Traseu nemodernizat al strazii Fabricilor.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru orice tip de dezvoltare de zona comert si servicii.

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

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

Evidentierea 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

1. Accesul direct din strada Alexandru Ioan Cuza in incinta viitorului complex comercial, propus a se face din ambele relatii si cu evacuare in ambele relatii, la valorile de trafic pe care le presupune impune realizarea unui giratoriu. Varianta finala a solutiei de acces si configuratia acesteia vor rezulta in urma procedurii de avizare de catre autoritatile competente.
2. Actuala zona de protectie a magistralelor LEA 220 kV impune o interdictie de construire si reprezinta un risc pentru orice investitie invecinata - se impune devierea LEA 220 kV in LES 220 kV.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, va fi efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica, prin notificarea vecinilor directi, prin analiza in sedintele de CAT ale Agentiei de Mediu Alba si prin analiza in sedintele de Consiliul Local conf. HCL 28/2011 – proceduri in curs de derulare.

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

Zona de comert si servicii propusa prin actualul PUZ, prin importanta economica si indirect sociala, prin amplasarea pe o artera majora de circulatie, la limita unei zona dens populate si in zona mixta din zonei industriala, se subscie politicilor urbanistice si economice ale administratiei publice.

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

Se propune :

Se mentine **UTR MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati productie**

Se reglementeaza subzona activitati comert si servicii.

Se studiaza si se reglementeaza urbanistic accesul din strada Alexandru Ioan Cuza si modernizarea strazii Fabricilor.

Se reglementeaza urbanistic devierea LEA 220 kV in LES 220 kV si introducerea in intravilan a terenului eliberat astfel de restrictia de construire, includerea acestuia in zona edificabila reglementata.

Indicatori de urbanism propusi:

POT max = 60%

CUT max = 1.6 ACD/mp si volumetric = 6 mc./mp teren

Regim de inaltime maxim P+3E (parter, mezanin parter, etaj, mezanin etaj)

H maxim :

- constructii = +30 m
- totem = +35 m

Numar parcare asigurat conform RLU - PUG Alba Iulia si RGU

Suprafata spatii verzi asigurate 2-5% conform RGU

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa executat o ridicare topografica la scara 1 / 1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice .

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 1.) 0.00m – 0.60 m – sol vegetal negru-cafeniu ;
- 2.) 0.60 – 2.40m – Pamant mixt ce apartine domeniului si CI – **argila prăfoasă, cafeniu – negricioasă, plastic vârtoasă ;**
- 3.) 2.40m – 5.00m – Depozit necoeziv ce apartine domeniului **grSa-nisip mic, uniform, cafeniu, îndesare medie cu pietriș;**

Adancimea minima de fundare va fi de - 1,10m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.} = 250$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B = 1,00$ m .

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,10g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zon studiata este de 0.80-;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi care curge la nord la est, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab grsificate) la o adancime variabila de -2.50 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla parțial în intravilanul construit al municipiului Alba Iulia, parțial în extravilanul municipiului – culoar LEA220 kV. Amplasamentul studiat este inclus în zona **“UTR MI – zona mixta situata in zona industriala – servicii, comerț / activități producție.**

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Pentru toate UTR (conform PUG) sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se solicită elaborarea PUZ (reparcelare/reconfigurare).

Situare terenuri studiate în intravilan/extravilan și sarcini rețele edilitare.

Terenurile studiate se afla parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Alba Iulia, deoarece sunt situate în culoarul de protecție al rețelei LEA 220kV.

Pe amplasament se mai afla o rețea electrică LEA20 kV și o rețea electrică LES 20 kV.

Terenurile sunt grevate de zona de protecție a LEA 220 kV (55 m din ax pentru ambele linii), și LEA/LES 20 kV.

Se propune reglementarea în faza PUZ și anularea restricțiilor de construire, înaintea fazei DTAC, în baza avizului de principiu al Transelectrica Sibiu, și a documentațiilor de specialitate.

Se propune reglementarea în faza PUZ și anularea restricțiilor de construire, înaintea fazei DTAC, în baza avizului de principiu al SDEE Alba și a documentațiilor de specialitate.

Se propune introducerea în intravilan a zonei extravilan – culoar protecție LEA 220 kV, după anularea restricției de construire și devierea LEA 220 kV în LES 220 kV.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezintă valențe mai deosebite fiind teren plat situat în terasa superioară a luncii Ampoiului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Transportul orasenesc „în comun” este reglementat pentru traseul ce trece pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Prin PUG aprobat cu HCL 158/2014 s-au impus modernizarea tramei stradale existente/propuse astfel:

Pentru toate caile rutiere s-au impus și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil (strada Fabricilor);

- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Se propune modernizarea strazii Fabricii de la un profil de 4-5 m la un profil de 8 m: doua benzi circulatie a 3 metrii fiecare si doua trotuare a 1m.

Se propun urmatoarele accese :

- din strada Al. I. Cuza acces/evacuare clienti din giratoriu propus
- din strada Fabricii, accese auto aprovizionare, personal si clienti
- din strada Fabricii evacuare auto clienti, personal si aprovizionare

Se propune studierea in baza avizelor de specialitate a intersectiei strazilor Al. I. Cuza si Fabriciilor.

Varianta finala a solutiei de acces si configuratia acesteia vor rezulta in urma procedurii de avizare de catre autoritatile competente.

Propunerile iau in calcul realizarea centrului comercial, permitand o dezvoltare graduala cu parcare supraetajata.

Numar parcarei asigurat conform RLU - PUG Alba Iulia si RGU
Suprafata spatii verzi asigurate 2-5% conform RGU

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

Terenurile studiate in actualul studiu de oportunitate se afla in **UTR: UTR: MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie.**

Se mentine reglementarea privind functiunea cu mentiunea ca se reglementeaza zona comert/servicii.

Subzone functionale :

- cai comunicatii - circulatii carosabile si pietonale, inclusiv parcare, platforme aprovizionare.
- spatii verzi - *conf. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.2 (intre 2-5% din suprafata totala a terenului / zona reglementata)*

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR MI (reglementari aprobate in cadrul PUG Alba Iulia), se creeaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea zonei de servicii/comert tip centru comercial.

In paralel cu procedura de avizare/aprobare PUZ se vor demara proceduri de proiectare/avizare autorizare a devierii LEA in LES, si proiectare/avizare autorizare a complexului comercial, inclusiv dezvoltarea tramei stradale si a retelelor aferente, toate aceste investitii avand consecinte benefice asupra dezvoltarii economice si sociale a zonei

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat persoane juridice - constructibil, (intravilan) reprezentat de lotul nou creat pe care va fi amplasata investitia;
- domeniul privat persoane juridice - neconstructibil, (extravilan) reprezentat de loturile proprietate particulare situate in extravilan si afectate de interdictia de construire (culoar LEA 220 kV);
- domeniul privat persoane juridice – propus pentru trecere in domeniul public - rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de fisii strazi modernizate.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

Aliniamente, zona edificabila, indicatori de urbanism.

Retrageri fata de aliniament – conform plansa mobilare/reglementari :

- 10 m din ax strada Al. I. Cuza – (etapa a IIa)
- 10 m din strada Fabricii
- 10 m catre spate (latura sud)
- limita culoarului de protectie a LES 220kV 11-13 m variabil catre dig Ampoi

Zona edificabila, conform planse reglementari/mobilare.

Este marcata pe plansa de reglementari ca si suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.

Zona edificabila = 80069.00 mp

3. Indicatorii urbanistici propusi/mentinuti

Indicatori de urbanism existenti:

POT max = 40%

CUT max = 1.6 ACD/mp si volumetric = 5 mc./mp teren

Indicatori de urbanism propusi:

POT max = 60%

CUT max = 1.6 ACD/mp si volumetric = 6 mc./mp teren

Regim de inaltime maxim P+3^E (parter, mezanin parter, etaj, mezanin etaj)

H maxim :

- constructii = +30 m
- totem = +35 m

Bilant teritorial :

RO15621570

J01/634/2003

cont: RO39INGB0000999907512568

ING BANK ALBA IULIA

Str. Ion Lancranjan, nr. 13, loc. Alba Iulia, jud. Alba

Phone: 0040 0723 668 195

E-Mail: razvan_bembea@yahoo.com

Web: www.cineticstudio.ro

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	intravilan si extravilan		intravilan si extravilan	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:	100966		100966	
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	100966	100	100966	100
UTR MI - zona mixta situata in zona industriala- servicii, comert/ activitati de productie	67703	100	100966	100
1. MI - ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT / ACTIVITATI PRODUCTIE din care:	67703	100	93060	92.16964
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR - ZONA EDIFICABILA			60579	59.99941
ZONA SPATII VERZI CONF. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.2 (intre 2-5% din S total teren)			3100	3.070341
ZONA PARCARI, ALEI SI PLATFORME IN INCINTA			29381	29.0999
2. ZONA AFERENTA <u>TE</u> CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTA CULOARULUI DE PROTECTIE LEA 220KV - EXTRAVILAN	32667	48.25045	5670	5.615752
3. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	596	0.880315	2236	2.214607
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR SI ZONELOR VERZI AFERENTE			168	0.166393
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	596	0.880315	2068	2.048214

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face conform ATR emis de operatorul retelei.

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii conform solutiei tehnice date de proiectantul de specialitate, folosind combustibil gaz sau energie electrica, dupa caz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere si a deseurilor comerciale se va face de catre firma de salubritate a orasului sau firme specializate pe tipuri de deseuri, pe baza de contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol si curti constructii) cu functiunea centru comercial, aducand cu el un excedent de platforme mineralizate, conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare prin deversari accidentale de reziduri petroliere auto.

Totusi, avand in vedere ca suprafetele parcarilor vor fi acoperite cu asfalt sau beton rutier si ca sistemul de preluare al apelor uzate va fi prevazut cu sisteme speciale de colectare a hidrocarburilor, si prin implementarea unui sistem de management al deseurilor, riscul de o posibila poluare este semnificativ diminuat, acesta scazand spre zero.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta la obiectivul comercial vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, operatorii economici vor fi obligati sa colecteze deseurile comerciale sau menajere in pubele dedicate, si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru fiecare tip specific de deseuri plastic, metal, sticla, lemn, etc.

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

In zona studiata nu exista terenuri degradate care sa necesite lucrari de recuperare, consolidare etc.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Pe terenul studiat nu se afla bunuri de patrimoniu, iar acesta nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric. Nu este necesara instituirea de zone protejate.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

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 propunerile de modernizare a accesului din strada Alexandru Ioan Cuza si modernizare a strazii Fabricilor, cu retele tehnico – edilitare aferente, dupa caz.

❑ 3.8. Obiective de utilitate publica

Se propune modernizarea strazii Fabricii de la un profil de 4-5 m la un profil de 8 m: doua benzi circulatie a 3 metrii fiecare si doua trotuare a 1m.

Dezvoltarea strazii se va face exclusiv pe frontul sudic, pe proprietatile studiate, cu transferarea proprietatii catre municipiul Alba Iulia, dupa finalizarea schimbarii categoriei de folosinta « drum ».

Se propune realizarea unui acces din strada Alexandru Ioan Cuza acces/evacuare clienti cu un giratoriu propus, cu devierea excentrica a circulatiei auto si pietonale pe sensul dinspre oras. Se va crea parcela distincta cu categorie de folosinta « drum » propusa spre donare municipiului Alba Iulia. Varianta finala a solutiei de acces si configuratia acesteia vor rezulta in urma procedurii de avizare de catre autoritatile competente.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Se mentine **UTR MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati productie**. Se reglementeaza subzona activitati comert si servicii.

Toate operatiunile legate de avizare deviere LEA 220 kV in LES 220 kV, conform PUZ avizat, vor fi suportate de catre beneficiar.

RO15621570

J01/634/2003

cont: **RO39INGB0000999907512568**

ING BANK ALBA IULIA

Str. Ion Lancranjan, nr. 13, loc. Alba Iulia, jud. Alba

Phone: 0040 0723 668 195

E-Mail: razvan_bembea@yahoo.com

Web: www.cineticstudio.ro

Toate operatiunile legate de autorizarea si devierea LEA si LES 20 kV in LES 20 kV, trasee anulate sau deviate conform avize de specialitate, vor fi suportate de catre beneficiar.

Toate operatiunile legate de dezvoltarea tramei stradale, documentatii de specialitate, documentatii avize, parcelari, unificari, schimbare categorie de folosinta etc. pana la faza finala de autorizare si executie proiect modernizare intersectie si strada Fabricii conform PUZ avizat, **avize de specialitate, proiecte tehnice de specialitate si parteneriate public privat**, vor fi suportate de catre beneficiar.

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conf. Plansa nr. 2 Reglementari urbanistice, la aceste parcele se va schimba categoria de folosinta in "drum", toate aceste costuri (operatiuni topografice/notariale) vor fi suportate de catre beneficiari/investitori privati.

Toate retelele edilitare de pe amplasament, care instituie asupra acestuia zone de interdictie de construire/culoare de protectie, vor fi deviate conform avizelor de specialitate si proiectelor aferente aprobate de catre detinatorii de retele, iar costurile pentru devierea retelelor vor fi suportate de catre beneficiar.

Toate retelele edilitare necesare obiectivului, aflate in vecinatatea zonei studiate si vor fi extinse pentru obiectivul propus, costurile pentru extinderea retelelor vor fi suportate de catre beneficiar.

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

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN ILIE
ARH. BEMBEA RAZVAN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN

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

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:

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN

Loc. Alba Iulia, Intravilan/Extravilan, Str. Al. I. Cuza si Str. Fabricilor ,F.N., jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

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

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

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 2020 si legea 50/91 actualizata 2020.
- 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 terenurile aflate intre Str. Fabricilor si dig al Raului Ampoi, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR MI**.

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

- **domeniul privat MI**, pe care urmeaza a fi amplasate constructiile propuse, cu regim maxim de inaltime **P+3**;
- **zona domeniului public alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Terenurile agricole din extravilan, amplasate in zona studiata sunt parte din CFurile studiate, mentinute in extravilan datorita restrictiilor de construire impuse de culoarele de protectie ale magistralelor LEA 220 kV ce trec peste amplasament.

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

Intraducerea totala sau partiala in intravilan a acestor terenuri se va face in conditiile legii, prin scoatere din circuitul agricol conform aviz MADR, dupa eliminarea partiala a restrictiilor de construire prin deviere LEA 220 kV in LES 220 kV.

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

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

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 industriala cu subzona 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 comerciala.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

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 PUG in UTR MI- ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA - SERVICII, COMERT / ACTIVITATI DE PRODUCTIE
se doreste mentinerea functiunii si se propune mentinerea UTR MI- ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA - SERVICII, COMERT / ACTIVITATI DE PRODUCTIE.

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. **$POT = Sc/S\text{t} \times 100$**

POT existent = 40%

POT propus = 60%

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

Modernizarea strazilor adiacente inclusiv prin realizarea unui sens giratoriu conform avize si documentatii de specialitate, se insumeaza lucrarilor de utilitate publica.

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

Amplasarea constructiilor cu functiune comerciala se va face cu respectarea aliniamentelor propuse prin PUZ.

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.
- c.) Panouri si casete publicitare, semnalistica rutiera, totemuri publicitare

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

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, zona de protectie a caili ferate existente in zona nu se suprapune peste zona reglementata din actualul PUZ, calea ferata CFR este la distanta de peste 130 m.

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.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

Retrageri fata de aliniament – conform planşa mobilare/reglementari :

- 10 m din ax strada Al. I. Cuza – (etapa a IIa)
- 10 m din strada Fabricii
- 10 m catre spate (latura sud)
- limita culoarului de protectie a LES 220kV 11-13 m variabil catre dig Ampoi
- Zona edificabila, conform planse reglementari/mobilare.
- Este marcata pe planşa de reglementari ca si suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.
- Zona edificabila = 80169.00 mp

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Datorita functiunilor comerciale si de servicii propuse cladirile se pot amplasa liber in parcela, fara restrictii date de normativele privind asigurarea insoririi.

In cazul cladirilor distincte amplasate in aceeasi parcela se vor respecta normele PSI privind distanta de siguranta intre cladiri/compartimente de incendiu, functie de gradul de rezistenta la foc a acestora. (tabel 2.2.2 din P118/99)

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazi propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Strada Fabricilor propusă spre modernizare și intersecția sensului giratoriu propus la strada Al. I. Cuza, prin actualul PUZ sunt prevăzute cu trotuare pietonale de o parte și alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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 privați.

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 supraterană, 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 cu excepția cazurilor în care este necesar acest lucru.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrică și 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.

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

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazi propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

Se definește lotul constructibil ca având o suprafață minimă de 1000.00 mp și o lățime minimă la strada = 20 m, cu excepția parcelelor aferente construcției LEA220kv și LEA20kv.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime maxim P+3^E (parter, mezanin parter, etaj, mezanin etaj)

H maxim :

- **construcții** = +30 m
- **totem** = +35 m

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota 0.00 m a clădirii.

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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:

Se vor realiza volumetrii geometrice, moderne.

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip terasa circulabila/necirculabila sau sarpanta cu unghi sub 18 grade.

Finisaje exterioare:

Se vor realiza finisaje moderne placari panouri tip sandwich si/sau Alucobond, pereti cortina, sau materiale similare.

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

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura, pe terenul propriu, numarul de parcare conform RLU/ PUG Alba Iulia si RGU.

10.2. Spatii plantate / zone verzi

Se va asigura incinta cu spatii verzi CONF. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.2 (intre 2-5% din suprafata totala a terenului / zona reglementata)

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

Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Avand in vedere specificul constructiei propuse, comert si servicii, pe una sau mai multe laturi, catre domeniul public, nu va exista imprejurire.

Gardurile vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau transparente.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiiului.

In incinta va fi amenajat un spatiu (platforma ecologica) pentru depozitarea rezidurilor.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR MI** au fost stabilite urmatoarele zone:

MI- Subzona activitati comert si servicii

MI – Subzona activitati comert si servicii P+3

MI – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

MI – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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 in 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 imprejurimi.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.Z. SEIGAU si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

UTR MI – zona mixta situata in zona industriala – servicii, comerț / activitati productie cu maxim P+3 niveluri.

MI- Subzona activitati comerț si servicii

MI – Subzona activitati comerț si servicii P+3

MI – Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje

MI – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

1.2. Functiunea dominanta a zonei: zona mixta situata in zona industriala – servicii, comerț / activitati productie.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- activitati de comerț si servicii, alimentatie publica.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice si manageriale.
- spatii pentru sport si petrecerea timpului liber, sali de cinematograf
- parcaje la sol și multietajate, accese si circulatiei carosabile si pietonale;
- spatii verzi amenajate
- retele tehnico edilitare
- stalpi(totemuri) publicitari

2.5. Utilizari permise cu conditii

- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

2.6. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

Retrageri față de aliniament – conform planșa mobilare/reglementări :

- 10 m din ax strada Al. I. Cuza – (etapa a II-a)
- 10 m din strada Fabricii
- 10 m către spate (latura sud)
- limita culoarului de protecție a LES 220kV 11-13 m variabil către dig Ampoi
- Zona edificabilă, conform planșe reglementări/mobilare.
- Este marcată pe planșa de reglementări ca și suprafața maximă, cu condiția respectării celorlalte reglementări propuse privind indicatorii de urbanism.
- Zona edificabilă = 80169.00 mp

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face în interiorul zonei edificabile cu specificația că, construcțiile propuse se vor încadra în reglementările propuse și aprobate prin actualul PUZ.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

Se propun următoarele accese :

- din strada Al. I. Cuza acces/evacuare clienți din giratoriu propus
- din strada Fabricii, accese auto aprovizionare, personal și clienți
- din strada Fabricii evacuare auto clienți, personal și aprovizionare

Se propune studierea in baza avizelor de specialitate a intersectiei strazilor Al. I. Cuza si Fabriciilor.

- in interiorul incintei se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice. **Numar parcarilor asigurat conform RLU - PUG Alba Iulia si RGU;**

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale atat din strada Al. I. Ioan Cuza cat si din Strada Fabriciilor.

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

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

Circulatia majora in zona se va desfasura pe retea de strazi existente (Str. Al. I. Ioan Cuza, Str. Fabriciilor)

Prin PUG aprobat cu HCL 158/2014 sa impus modernizarea tramei stradale existente/propuse astfel:

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil (strada Fabriciilor);
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Se propune modernizarea strazii Fabricii de la un profil de 4-5 m la un profil de 8 m: doua benzi circulatie a 3 metrii fiecare si doua trotuare a 1m.

Se propune modernizarea strazii Al. I. Cuza prin realizare giratoriu excentric a cate doua benzi pe sens, amenajarea accese catre complex comercial si benzinarie MOL cu rezolvarea accesului carosabil facil din ambele sensuri de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- 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 actualizat), precum si prevederile Codului Civil ;

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

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 intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

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, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

Se defineste lotul constructibil ca avand o suprafata minima de 1000.00 mp si o latime minima la strada = 20 m.

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **60%** (POT max.).

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supratereane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de

CUT max = 1.6 ACD/mp si volumetric = 6 mc./mp teren

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

Se va asigura incinta cu spatii verzi CONF. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.2 (intre 2-5% din suprafata totala a terenului / zona reglementata).

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

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau transparente,.

Avand in vedere specificul constructiei propuse, comert si servicii, pe una sau mai multe laturi nu va exista imprejmuire.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

▪ **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. MI**
CARACTER PREDOMINANT – UTR MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati productie, Subzona Activitai comert si servicii.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158 /2014 cu detalierea Subzonei de activitati comert si servicii .

UTR MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati productie – Subzona de activitati comert si servicii.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN
ARH. BEMBEA RAZVAN



1. Raport de specialitate

PK TOPAZ, Municipiul Alba Iulia solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ALBA IULIA, SENSURI GIRATORII, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETOALE, RECONFIGURARE CAI DE ACCES, SEMNALISTICA RUTIERA, AMPLASARE CASETE PUBLICITARE LUMINOASE SI TOTEMURI PUBLICITARE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN, ALBA IULIA, STR. AL. IOAN CUZA SI FABRICILOR, FN**

Documentatia a fost intocmita de: **CONCEPT STUDIO SRL**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Prin documentatia PUZ se propune Se propune prin PUZ reglementarea subzonei activitati comert si servicii, modernizarea strazii Fabricii de la un profil de 4-5 m la un profil de 8 m: doua benzi circulatie a 3 metrii fiecare si doua trotuare a 1m, studierea in baza avizelor de specialitate a intersectiei strazilor Al. I. Cuza si Fabriciilor. Reglementarea in faza PUZ si anulara restrictiilor de construire, inaintea fazei DTAC, prin deviere LEA 220 kV in LES 220 kV, in baza avizului de principiu al Transelectrica Sibiu, al SDEE Alba si a documentatiilor de specialitate. Se propune introducerea in intravilan a zonei extravilan – culoar protectie LEA 220 kV, dupa anulara restrictiei de construire si devierea LEA 220 kV in LES 220 kV.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla atat in intravilanul cat si in extravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: domeniul public al municipiului si domeniul privat al persoanelor fizice si juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii, altele = 107095.00 m²

Funciunea aprobata/reglementata – **Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat: UTR = MI – zona mixta situate in zona industriala – servicii, comert, activitati de productie**

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Al. Ioan Cuza si str. Fabricilor

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, planșa de reglementari urbanistice 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: P+2(12m)/P+3(30m)

POT max. = 60%

CUT max. = 1.6(6 volumetric)

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul principal se va realiza din str. Al. Ioan Cuza. Lucrarile pentru sensul giratoriu propus, modificarea si dezvoltarea strazilor Alexandru Ioan Cuza si Fabricilor se vor realiza cu respectarea legislatiei si normativelor specifice in vigoare si in corelare cu Avizele de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism. Reglementarea juridica privind executia lucrarilor mentionate se va face in baza conditionarilor impuse in "Acord administrat drum" eliberat de Directia tehnica, Dezvoltare – Serviciul Administrare Drumuri si Utilitati Publice. Strada Fabricilor propusa spre modernizare si intersectia sensului giratoriu propus la str. Al. Ioan Cuza sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului. Se vor asigura spatii verzi in conformitate cu HG 525/1996, ANEXA 4.

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 si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

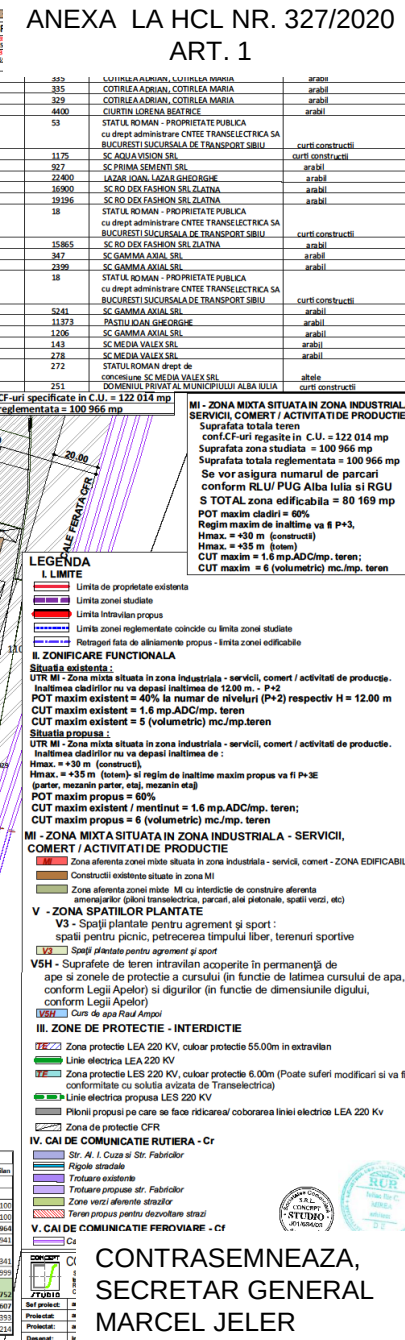
Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu





ALBA IULIA 26.11.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER