



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

P. 273/2020

PROIECT NR. 273/2020

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 296, ART. 9/27.09.2019

Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, jud. Alba

**BENEFICIARI: S.C. ALBA RESIDENT S.R.L., POPA IOAN, POPA DOINA ELENA,
CRAINIC ADRIANA, FECHETE LIVIU, FECHETE ALEXANDRA, MIREA IULIAN,
MIREA LILIANA, VATU IOAN, VATU ELENA, BOBARIU REMUS, BOBARIU LUCIA,
CIUCUR NADIA SOFIA, MORARIU SILVIA, MORARIU PETRONELA, HERMAN
LIVIA, HERMAN VASILE, LUCA ADRIANA**

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2020

Exemplar nr. **2**



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
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
 - 5.1. Tema de proiectare
 - 5.2. Avize si acorduri de principiu
 - 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta - REGLEMENTARI URBANISTICE aprobate cu HCL 296 art. 9/27.09.2019 | plansa 1 |
| 3. Situatia existenta - PLAN MOBILARE reglementari aprobate cu HCL 296 art. 9/27.09.2019 | plansa 1.1 |
| 4. Reglementari urbanistice propunere – zonificare | plansa 2 |
| 5. Reglementari urbanistice propunere - Plan de mobilare | plansa 2.1 |
| 6. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 8. Plansa prezentare volumetrie | plansa 5 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 296, ART. 9/27.09.2019**
-
- **NR. PROIECT: 273/2020**
- **BENEFICIARI: S.C. ALBA RESIDENT S.R.L., POPA IOAN, POPA DOINA ELENA, CRAINIC ADRIANA, FECHETE LIVIU, FECHETE ALEXANDRA, MIREA IULIAN, MIREA LILIANA, VATU IOAN, VATU ELENA, BOBARIU REMUS, BOBARIU LUCIA, CIUCUR NADIA SOFIA, MORARIU SILVIA, MORARIU PETRONELA, HERMAN LIVIA, HERMAN VASILE, LUCA ADRIANA**
- **ADRESA OBIECTIV: Alba Iulia, str. Republicii, Nr.6, jud. Alba**
- **FAZA: Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2020**

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

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

Terenul studiat în actualul PUZ se afla parțial în **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu **D+P+5** și în **MA3** – Subzona mixta cu regim de înălțime max. **D1+D2+P+3** niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate.

Prin P.U.Z. actual se prevede:

- menținerea funcționalităților **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu **D+P+5** și **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de înălțime max. **D1+D2+P+3** niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate în vederea construirii de locuințe colective cu H max. existent **D1+D2+P+3E** prin modificare sistematizare pentru întreaga incintă și realizare front continuu spații comerciale la bulevard (pentru MA3) și menținerea retragerii față de limitele laterale **la min. 3.00m** pentru întreaga incintă atât pentru zona **MA3** cât și pentru zona **L2**.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

P. 273/2020

- se propune modificarea CUT conform Lg 350/2001 actualizata, art. 32 aliniat 7 si 7.1 (conform caruia CUT propus de noua reglementare nu va depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20% o singura data)
- Se pastreaza toate celelalte reglementari anterioare.

Indicatorii urbanistici existenti conform PUG si PUZ aprobat cu HCL 296 art. 9/2019

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.1 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2 pt (UTR 1 – MA3)

Indicatorii urbanistici propusi

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.5 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2.4 pt (UTR 1 – MA3)

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat pe Bdul. Republicii si este proprietatea beneficiarilor si se indentifica prin CF :

Proprietari :S.C. ALBA RESIDENT S.R.L., CRAINIC ADRIANA, FECHETE LIVIU, FECHETE ALEXANDRA, MIREA IULIAN, MIREA LILIANA, VATU IOAN, VATU ELENA, BOBARIU REMUS, BOBARIU LUCIA, CIUCUR NADIA SOFIA, MORARIU SILVIA, MORARIU PETRONELA, HERMAN LIVIA, HERMAN VASILE, LUCA ADRIANA

C.F. 111895; Nr. Cad. 111895, S = 425,00 mp

Proprietari : S.C. ALBA RESIDENT S.R.L., POPA IOAN, POPA DOINA ELENA

C.F. 113065; Nr. Cad. 113065, S = 2.825,00 mp

S TOTAL = 3.250,00 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia.

Solicitari ale temei program

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil - zona mixta MA3 si subzona locuintelor colective medii L2.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia elaborat de S.C. "BIROU DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L." si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect.

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice



Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 3.250,00 mp = 0.32 ha – si se indentifica prin C.F. :

C.F. 111895; Nr. Cad. 111895, S = 425,00 mp

C.F. 113065; Nr. Cad. 113065, S = 2.825,00 mp

S TOTAL = 3.250,00 mp

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de nord a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de teren arabil, destinatia conf. PUZ aprobat cu HCL 296 art 9 din 2019, are folosinta de teren constructibil **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL 296 art 9 din 2019 zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatoorul regim tehnic:

- **UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: D1+D2+P+3E
- POT max = 70%,
- CUT max = 2

UTR L2 – subzona locuintelor colective medii

- Regimul max. de inaltime: D+P+5E
- POT max = 40%,
- CUT max = 2.1

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la Bdul. Republicii si a fost studiata si gandita ca si subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3E si subzona a locuintelor colective medii D+P+5E.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia pe Bdul. Republicii, nr. 6, jud. Alba.

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

- **N** cu Bdul. Republicii si proprietate privata Miclea Doina;
- **S** cu Proprietati particulare;
- **V** cu Stadionul Cetate.

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

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

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

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

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

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

Hidrografia si hidrogeologia zonei

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

Seismicitatea

Zona seismica F ag=0.10g, Tc=0.7 sec.

Adancimea de inghet

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

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.



□ 2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe Bulevardul Republicii.

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

In zona predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil, curti constructii.*

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

Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 zona se afla in: UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5.

Relationari intre functiuni

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL 296 art.9/2019, zona este subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri si subzona locuintelor colective medii cu regim de inaltime D+P+5 niveluri.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Conform P.U.G pentru zona studiata:
 - UTR **MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
 - Regimul max. de inaltime: D1+D2+P+3E
 - POT max. existent = 70%,
 - CUT max. existent = 2.0, **CUT max. propus = 2.4**
 -
- UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii
 - Regimul max. de inaltime: D+P+5E
 - POT max. adm. existent = 40%,
 - CUT max adm. existent = 2.1, **CUT max. propus = 2.5**

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.



Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- Teren viran – spatiu verde
- Diferentele mari de nivel intre strada si partea de vest a terenului (catre stadion).

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime D1+D2+P+3 si D+P+5E cu spatii comerciale la demisol la Bdul. Republicii.

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

Prin PUZ aprobat cu HCL 296 art.9 /2019 sa propus sistematizarea terenului pentru intraga incinta prin modificarea regimului de inaltime la frontul strazii Republicii din P+3E in max. D1+D2+P+3E, conf. Plansa 2.1. Mobilare care se va mentine si in actualul PUZ.

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat in actualul PUZ nu este inclus in listele de monumente istorice sau in zona de protectie a acestora.

Se va respecta ordinul OMS 19/2014 actualizat articol 3.

**2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI****Puncte de vedere ale populatiei**

In evaluare.

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

In perioada ultimilor ani s-a evidentiat tendinta de dezvoltare a zonei atat prin dotarile majore comerciale existente si in curs de extindere, situate la arterele principale Bulevardul Republicii, cat si prin dotarile de servicii direct invecinate.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni:

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

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

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent si PUZ aprobat cu HCL 296 art.9/2019, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime D1+D2+P+3E si D+P+5E.

Prin prezenta documentatie se propune:

- mentinerea zonificarilor - **MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri**
- **si a L2 - subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri,**
- cu mentiunea ca, fata de documentatia faza PUZ aprobata cu HCL 296 art. 9/27.09.2019 se pastreaza regimul de inaltime, amplasamentul propus al cladirilor in parcela, volumetria propusa etc.
- se propune modificarea CUT conform Lg 350/2001 actualizata, art. 32 alinat 7 si 7.1. Se pastreaza toate celelalte reglementari anterioare.

Indicatorii urbanistici existenti conform PUG si PUZ aprobat cu HCL 296 art. 9/2019

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.1 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2 pt (UTR 1 – MA3)

Indicatorii urbanistici propusi

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.5 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2.4 pt (UTR 1 – MA3)

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

Stratificatia terenului



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

P. 273/2020

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

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

Nivelul apei subterane

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

Seismicitatea

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

Adâncimea de înghet

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

Conditii de fundare:

- **Strat de fundare:** pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip;
- **Adancimea minima de fundare : $D_f \text{ min} = - 0.90 -:- -1.00 \text{ m}$** de la cota terenului natural actual, impusa si de cota de aparitie a stratului recomandat pentru fundare si respectarea adancimii minime de inghet;
- **Presiunea conventionala: $P_{conv} \text{ (de baza)} = 450 \text{ kPa}$** conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00 \text{ m}$ si adancimea de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ de la nivelul terenului sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. Alba Iulia si PUZ aprobat cu HCL 296, art.9/2019 zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

UTR **MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate

- Regimul max. de inaltime: D1+D2+ P+3
- POT max = 70%,
- CUT max adm. existent = 2.0, **CUT max adm. propus prin actualul PUZ = 2.1**

UTR **L2** – subzona locuintelor colective medii

- Regimul max. de inaltime: P+5E
- POT max = 40%,
- CUT max adm. Existent = 2.1, **CUT max adm. propus prin actualul PUZ = 2.5**

Prin P.U.Z. se prevede mentinerea functionalitatilor **UTR L2** – subzona locuintelor colective medii cu **P+5** si UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei



protejate în vederea construirii de locuințe colective cu mențiunea că se dorește și menținerea prevăzută prin PUZ aprobat cu HCL 296 art.9/2019 H max. **D1+D2+P+3E** prin modificare sistematizare pentru întreaga incintă și realizare front continuu spații comerciale la bulevard (pentru MA3) și menținerea retragerii față de limitele laterale **la min. 3.00m** pentru întreaga incintă atât pentru zona **MA3** cât și pentru zona **L2**.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Lucrările majore prevăzute în zona sunt locuințele colective, căile de acces corespunzătoare și parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de bază (curent, apă, canalizare și gaze naturale) se va face de către investitor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezintă valențe deosebite, fiind un teren cu diferență mare de nivel la vest la est către Bdul. Republicii și prin PUZ aprobat cu HCL 296 art.9/2019 s-a propus sistematizarea terenului pentru întreaga incintă rezultă impunerea modificării regimului de înălțime la frontul străzii Republicii din P+3E în max. D1+D2+P+3E, conf. Planșa 2.1. Mobilare.

Construirea de locuințe colective presupune echiparea zonei cu suprafețe de protecție de spații verzi adiacente zonelor construite, loc de joacă pentru copii etc.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației rutiere

Accesul în zona studiată se face din Bdul. Republicii cu un profil de 20.00 m conf. planșa nr. 2 Reglementări Urbanistice.

Pentru toate căile de comunicație rutieră din zona studiată se impun următoarele reglementări generale:

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

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

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile de o parte și de alta a străzilor și pe aleile propuse în incintă conf. Planșei Nr. 02' –Planșa Mobilare.



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

Funcțiunea existentă și menținută pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. este UTR M – zona mixtă, subzona **MA3** - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D1+D2+P+3E niveluri și UTR **L2** – subzona locuințelor colective medii cu regim de înălțime D+ P+5E.

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se definesc trei tipuri de funcțiuni:

- zona pentru locuințe colective cu dotări la demisol și zona locuințe colective medii;
- zona pentru spații plantate, sport, agrement - **SP**;

În zona studiată există următoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmează a fi amplasate locuințele colective mijlocii și medii cu dotări, în regimul de înălțime D1+D2+P+3E; și D+P+5E
- **domeniul public**, reprezentat de străzile existente.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public reprezentat prin limita străzi existente sau strada propusă ca și circulație majoră a zonei.

Fața de **aliniment** clădirile vor fi amplasate retrase conform planșei 02.

Reglementări urbanistice:

- la **min. 1.00 m** față de limita de proprietate la Bdul Republicii, iar față de limita laterală sudică la **min. 3.00 m** față de limita laterală nordică la **5.90 m** și față de limita spate min. **5.45 m**.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem pentru:

Mentinerea UTR **MA3** - Subzona mixtă cu regim de înălțime max. **D1+D2+P+3** niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate:

- Regimul max. de înălțime: **D1+D2+P+3** (conf. Planșa 2.1. Plan Mobilare)
- POT max existent care se menține = 70%,
- **CUT max propus = 2.4**

Mentinerea UTR **L2** – subzona locuințelor colective medii

- Regimul max. de înălțime: **D+P+5E**
- POT max existent care se menține = 40%,
- **CUT max propus = 2.5**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

P. 273/2020

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	3250.00	100	3250.00	100
UTR L2 Subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 niveluri	1973.00	60.70	1973.00	60.70
UTR M - MA3 SUBZONA MIXTA CU REGIM INALTIME D+P+3	1277.00	39.30	1277.00	39.30
1. MA3 ₁ - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME D ₁ +D ₂ +P+3 din care:	-	-	1277.00	39.30
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE SI DOTARI ALE ACESTORA	-	-	868.30	26.73
ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA3 ₁ CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTA AMENAJARILOR (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc)	-	-	408.70	12.57
2. L2 ₁ - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MEDII din care:	-	-	1973.00	60.70
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII SI DOTARI ALE ACESTORA	-	-	1181.00	36.33
Zona aferenta UTR L2 ₁ cu interdictie de construire aferenta amenajarilor (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc)	-	-	792.00	24.37

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, de pe strada Republicii.

Canalizarea apelor uzate menajere

Locuintele colective propuse vor fi bransate la reseaua de canalizare aflata pe Bdul. Republicii.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.4. Salubritate

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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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



Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi de-a lungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

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

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

P. 273/2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 296, ART. 9/27.09.2019

Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritoriala de referinta este **UTR L2 — subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si in MA3 — Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.**

- Se doreste mentinerea functionalitatilor UTR L2 – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si UTR MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu,



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

P. 273/2020

discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vederea construirii de locuinte colective cu H max. existent D1+D2+P+3E prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3) si mentinerea retragerii fata de limitele laterale la min. 3.00m pentru intreaga incinta atat pentru zona MA3 cat si pentru zona L2.

- se propune modificarea CUT conform Lg 350/2001 actualizata, art. 32 aliniat 7 si 7.1
- Se pastreaza toate celelalte reglementari anterioare.

Indicatorii urbanistici existenti conform PUG si PUZ aprobat cu HCL 296 art. 9/2019

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.1 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2 pt (UTR 1 – MA3)

Indicatorii urbanistici propusi

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.5 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2.4 pt (UTR 1 – MA3)

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 - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII (H max. si amplasarea in parcela)

Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, 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.Z.

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

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



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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.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 CM OI 0-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate — proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91, actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

2.2. 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. Prezenta Regulament se refera la terenul aflat in nordul municipiului ALBA IULIA, Bdul Republicii, nr. 6, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR MA3 si UTR L2** si se propune prin actualul PUZ ca terenul sa isi mentina zonificarile existente.

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

domeniul privat, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective cu dotari la demisol la Bdul republicii, in regimul de inaltime D1 +D2+P+3 si D+P+5E;

domeniul public, reprezentat de Bd. Revolutiei.



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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei,

având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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



4.7 Zone construite protejate

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 de locuinte conf, PUG aprobat.

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L2 – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si UTR MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu



sau punctual, situata in afara ariei protejate in vederea construirii de locuinte colective cu H max. existent D1+D2+P+3E prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3) si mentinerea retragerii fata de limitele laterale la min. 3.00m pentru intreaga incinta atat pentru zona MA3 cat si pentru zona L2 si se doreste mentinerea functiunii existente.

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 = $\frac{Sc}{St} \times 100$**

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.1 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2 pt (UTR 1 – MA3)

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

Se va face derogare pentru spatiile de locuit cu orientare impusa – front obligatoriu la bulevardul Republicii.

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.



În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, în zona nu există cai ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7 .Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit astfel:

Față de aliniament clădirile vor fi amplasate retrase conform planșei 02. Reglementări urbanistice:

- la min. 1.00 m față de limita de proprietate la Bd. Republicii,
- față de limita laterală sudică la min. 3.00 m
- față de limita laterală Nordică la 5.90 m
- față de limita spate min. 5.45 m.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul că nu pot fi depășite către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Față de aliniament clădirile vor fi amplasate retrase conform planșei 02. Reglementări urbanistice:

- la min. 1.00 m față de limita de proprietate la Bd. Republicii,
- față de limita laterală sudică la min. 3.00 m
- față de limita laterală Nordică la 5.90 m
- față de limita spate min. 5.45 m.



Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada sau limitele de proprietate corespondente, putându-se însa departa de ea spre limita opusa/ interiorul parcelei.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

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

7.2 Accese pietonale

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

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa în urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare în sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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



În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

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

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

Lotul minim construibil = 500.00 mp.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime existent/mentinut este de:

Pentru UTR MA3 regimul de inaltime $D1+D2+P+3E$,

Pentru UTR L2 regimul de inaltime $D+P+5E$

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi 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 și învelitoare:

Cladirile propuse vor avea acoperis tip sarpanta si/sau terasa circulabila/necirculabila.

- pentru acoperisul tip sarpanta învelitoarea va fi rezolvata in doua sau patru ape.

- nu sunt premise învelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din tigla sau tabla. Pentru tigla se vor folosi modele tigla ceramica sau beton cu culori brun, maro, maro roscat. Pentru învelitori se va folosi tabla prevopsita faltuita, culori gri, brun, maro, maro roscat.

Sunt interzise învelitorile din tabla zincata, sau tabla prevopsita tip tigla metalica.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile construcțiilor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra taiata in placi regulate.

Sunt interzise placajele cu piatra rustica.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejuriri, spații verzi.

10.1. Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

P. 273/2020

Parcarile trebuie sa fie la min. 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit de la parter conf. Ordin MS 119/2014, cap.I, art. 4, aliniatul C.

10.2. Spatii plantate.

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

10.3. Imprejmuirile .

Datorita functiunii propuse de locuinte colective, catre strada sunt interzise imprejmuirile de orice fel. Catre limitele de proprietate cu vecini persoane fizice sau juridice, imprejmuirile vor fi opace, cu H maxim = 2.1 m.

Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fi realizata conform HCL 374/2014, (platforma ecologica subterana).

III . ZONIFICAREA TERITORI ULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

1.1.1. În cadrul UTR L2 — subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si UTR MA3 Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vederea construirii de locuinte colective cu mentiunea ca se doreste modificarea H max. existent din P+3E in D1 +D2+P+3E prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3)

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

- zona pentru locuinte colective cu servicii la parter sau demisol;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - SP;

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

Continutul Regulamentului

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

1- generalitati;



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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate:

- zona pentru locuinte colective si servicii (MA3 – D1+D2+P+3 si L2 - D+P+5E);
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement – SP

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu spatii comerciale la demisol front Bd. Republicii.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu spatii comerciale/birouri la parter sau demisol ;
- spatii plantate, sport, agrement (loc de joaca copii),

2.2. Utilizari permise cu conditii

- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; comert cu amanuntul; agentii de turism, apartoteluri;



restaurante, cofetarii, cafenele etc; parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane; amenajari pietonale — pietete, scure.

- podurilor cladirilor, pot fi amenajate, functionalizate in conform in conformitate cu legea 90/1991 actualizata.

2.3. Utilizari interzise:

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

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public:

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

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

- la min. 1.00 m fata de limita de proprietate la Bdul Republicii, iar fata de limita laterala sudica la min. 3.00 m fata de limita laterala Nordica la 5.90 m si fata de limita spate min. 5.45 m.

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

Înăltimea constructiilor

Regimul de inaltime permis este de D1 +D2+ P+3E pentru UTR MA3 si D+P+5E pentru UTR 12.

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Accese carosabile

- toate blocurile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- accesele vor fi directe.



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

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

Accesul în zona studiata se face din Bdul Republicii cu un profil de 20.00 m plansa nr. 2 Reglementari Urbanistice.

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

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodica a caii de rulare, a șanturilor și a lucrarilor de arta. Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil IV;
- zona functionala pe care o strabate; dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere; realizarea foșilor de protectie.

Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, 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 ± 0.00 , a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor .Procentul de ocupare a terenului: pentru **UTR MA3 - POT maxim = 70%**

Pentru UTR L2 - POT maxim = 40%



CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului

Pentru UTR MA3 - CUT maxim existent = 2 ; CUT maxim propus = 2.4;

Pentru UTR L2 - CUT maxim existent = 2.1; CUT maxim propus = 2.5;

*Indicatorii de urbanism sunt maximali in sensul in care valoarea maxima nu poate fi depasita, pentru intregul ansamblu. Se pot autoriza constructii avand valorile indicatorilor de urbanism mai mici decat cele maxime reglementate.

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejurirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament; sunt prevazute un numar de 57 apartamente, 4 spatii comerciale si 62 locuri de parcare conf. Plansa 2' - Plan Mobilare.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-a lungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. NU se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA U.T.R. M - zona mixta

- Unitatea teritoriala de referinta este UTR L2 – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si UTR MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vederea construirii de locuinte colective cu H max. existent D1+D2+P+3E prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3) si mentinerea retragerii fata de limitele laterale la min. 3.00m pentru intreaga incinta atat pentru zona MA3 cat si pentru zona L2.



Prin acest Plan Urbanistic Zonal se doreste:

1. **mentinerea functionalitatilor UTR L2 – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si UTR MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vedea construirii de locuinte colective cu H max. existent D1+D2+P+3E prin modificare sistematizare pentru intreaga incinta si realizare front continuu spatii comerciale la bulevard (pentru MA3) si mentinerea retragerii fata de limitele laterale la min. 3.00m pentru intreaga incinta atat pentru zona MA3 cat si pentru zona L2 .**
2. **modificarea CUT conform Lg 350/2001 actualizata, art. 32 aliniat 7 si 7.1**

Se pastreaza toate celelalte reglementari anterioare.

Indicatorii urbanistici existenti conform PUG si PUZ aprobat cu HCL 296 art. 9/2019

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.1 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2 pt (UTR 1 – MA3)

Indicatorii urbanistici propusi

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.5 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2.4 pt (UTR 1 – MA3)

Intocmit: **ARH. MIREA IULIAN**

7. Raport de specialitate

SC ALBA RESIDENT SRL, POPA IOAN, POPA DOINA ELENA, CRAINIC ADRIANA, FECHETE LIVIU SI FECHETE ALEXANDRA, MIREA IULIAN SI MIREA LILIANA, VATU IOAN SI VATU ELENA, BOBARIU REMUS SI BOBARIU LUCIA, CIUCUR NADIA SOFIA, MORARIU SILVIA SI MORARIU PETRONELA, HERMAN LIVIA SI HERMAN VASILE, LUCA ADRIAN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 296, ART. 9/27.09.2019, ALBA IULIA, BD. REPUBLICII, NR. 6

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune se propune modificarea CUT conform Legii 350/2001 actualizata, art. 32 alinat 7 si 7.1. Se pastreaza toate celelalte reglementari urbanistice aprobate anterior conform HCL 296/2019.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, curti constructii =3250 m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUZ aprobat, UTR L2 – subzona locuintelor colective medii cu D+P+5 si in MA3 – Subzona mixta cu regim de inaltime max. D1+D2+P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la Bulevardul Republicii.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice aferenta PUZ

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

Regim maxim de inaltime: P+1 (P+5) ^{planse} ~~materiala~~ D+P+5; D1+D2+P+3

POT max. aprobat = 40% pentru L2 si 70% pentru MA3

CUT max. aprobat = 2.1 pentru L2 si 2.0 pentru MA3

POT max. propus= 40% pentru L2 si 70% pentru MA3

CUT max. propus= 2.5 pentru L2 si 2.4 pentru MA3

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din Bulevardul Republicii. Sunt asigurate un numar de 64 de locuri de parcare(57 apartamente si 4 spatii comerciale).

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 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 11.12.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 15.12.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea iulian@yahoo.com;

P. 273/2020

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 296
art. 9/27.09.2019

Beneficiari

POPA IOAN, POPA DOINA ELENA, CRAINIC ADRIANA, FECHETE LIVIU, FECHETE ALEXANDRA, MIREA IULIAN, MIREA LILIANA, VATU IOAN, VATU ELENA, BOBARIU REMUS, BOBARIU LUCIA, CIUCUR NADIA SOFIA, MORARIU SILVIA, MORARIU PETRONELA, HERMAN LIVIA, HERMAN VASILE, LUCA ADRIANA, S.C. ALBA RESIDENT S.R.L.

Loc. Alba Iulia, Str. Pinului, Nr.31, jud. Alba

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

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

- **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**

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

- **Afisare anunt pe panoul amplasat la adresa terenului studiat in actualul PUZ;**

- **Contactare a vecinilor amplasamentului studiat:**

- o Doamna Miclea Doina,
 - o Doamna Solomon Raveca, reprezentanti (fica casatorita Suciu si sotul acesteia)
 - o Domnul Lazar Ioan
 - o Domnul Stanca Vasile,
- toti vecinii sunt cu domiciliile in Alba Iulia.

Notificarile si declaratiile impreuna cu planşa propusa au fost transmise catre toti vecinii directi, prin mandat postal cu confirmare de primire la adresele de resedinta. Toti vecinii directi au semnat confirmarea de primire, exceptie facand Dl. Stanca Vasile si astfel mandatul a fost intors la expeditor.

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- **Toti vecinii directi ai amplasamentului.**

In anul 2019 a fost aprobat pe amplasamentul studiat PUZ-ul aprobat cu HCL 296

art.9/27.09.2019, (documentatia de urbanism aprobata nu a modificat reglementarile existente – aprobate prin PUG Alba Iulia, ci doar a detaliat cladirile propuse si modul de organizare si sistematizare a incintei, modul de punere in comun a terenurilor de catre beneficiari cu scopul de a realiza o zona coerenta de locuinte colective cu spatii comerciale la demisol) unde sa facut consultarea populatiei in care au fost contactati toti vecinii directi.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea tuturor reglementarilor aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 296 art.9/27.09.2019 cu exceptia indicatorului de urbanism CUT.

Se doreste modificarea CUT in baza Lg 350/2001 actualizata, art. 32 aliniat 7 si 7.1 (conform caruia CUT propus de noua reglementare nu va putea depasi CUT aprobat initial cu mai mult de 20%, iar modificarea acestuia se va putea face o singura data)

Indicatorii urbanistici existenti conform PUG si PUZ aprobat cu HCL 296 art. 9/2019

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.1 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2 pt (UTR 1 – MA3)



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

P. 273/2020

Indicatorii urbanistici propusi

POT max. adm. = 40% si CUT max. adm. = 2.5 pt (UTR 2 – L2)

POT max. adm. = 70% si CUT max. adm. = 2.4 pt (UTR 1 – MA3)

- Notificarile si declaratiile impreuna cu planșa propusa au fost transmise catre toti vecinii directi, prin mandat postal cu confirmare de primire la adresele de resedinta. Toti vecinii directi au semnat de primire exceptie facand Dl. Stanca Vasile si astfel mandatul catre acesta a fost intors la expeditor.
- Au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice de modificare CUT si mentinerea tuturor celorlalte reglementari.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- Miclea Doina – vecin direct
- Stanca Vasile – vecin direct
- Lazar Ioan – vecin direct
- Solomon Raveca – vecin direct

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

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

Pentru toti cei patru vecini directi documentele (declaratie, notificare si planșa propusa) au fost transmise prin mandat postal cu confirmare de primire in data de 04.11.2020.

Miclea Doina a confirmat primirea in data de 05.11.2020, Lazar Ioan a confirmat primirea in data de 05.11.2020, Solomon Raveca a confirmat primirea in data de 11.11.2020 prin ginerele dansei Suciu Gheorghe iar dl.Stanca Vasile nu a semnat de primire si astfel mandatul a fost intors la expeditor.

In actuala sesiune de consultare a populatiei nu au fost primite observatii de la vecinii directi consultati.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

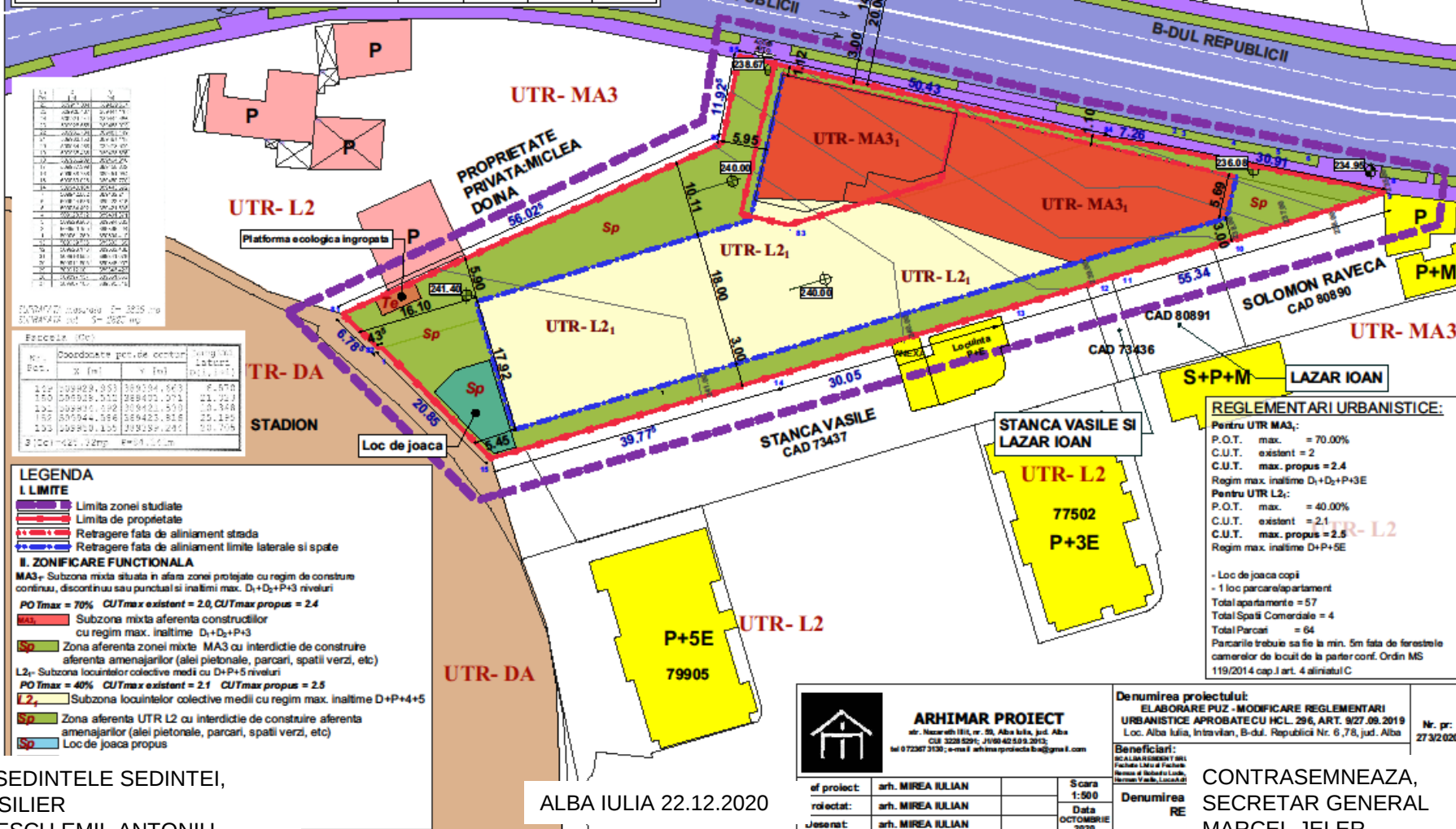
- **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse, deoarece aceste reglementari sunt in acord cu reglementarile PUG Alba Iulia.**

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- **Nu sunt.**

Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 22.12.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER