

Proiect nr. **37/2019**

**Elaborare PUZ pentru construire sediu firma, depozit,
atelier intretinere auto si locuinte de servicii**

Alba -Iulia, Soseaua de centura DN 1/E81, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar :

Sc URS CONSTRUCT Srl

Alba Iulia, str. Gladiolelor, nr. 9, bl.G4B sc. B, ap.8 jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Ianuarie 2019

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457**Sef proiect:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu Alexandra**arh. **Cristian MORAR****Redactare :**Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

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. Optiuni 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. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1.

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru construire sediu firma, depozit, atelier intretinere auto si locuinte de servicii”

Alba -Iulia, Soseaua de centura DN 1/E81, jud. Alba

- Beneficiar:

Sc URS CONSTRUCT Srl

Alba Iulia, str. Gladiolelor, nr. 9, bl.G4B sc. B, ap.8 jud. Alba

- Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba

tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;

e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie isi propune sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, soseaua de centura, cu scopul construirii unui sediu de firma, atelier de intretinere auto, depozit si locuinte de serviciu.

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia in zona de nord-est a acestuia.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita dintr-o singura parcela:

- **Proprietatea Sc URS Construct Srl**

- Suprafata de teren – 6308 mp
- CF.nr 89809
- Folosinta: Arabil/intravilan

Planul urbanistic general incadreaza zona studiata in **UTR A1-** Zona activitati productive.

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1801 din 29.11.2018**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei :

- **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relaționarea cu evoluția localității, potențial de dezvoltare.**

În ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternică dezvoltare din punct de vedere a investițiilor realizate în zona. Având în vedere faptul că terenul este în intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezintă în momentul de față un real interes pentru piața imobiliară.

2.2. Incadrarea în localitate :

- **Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Alba Iulia în zona de nord-est a acesteia.

Amplasamentul



- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Vecinătăți la nivelul întregii suprafețe obiect al documentației.

- La N – Proprietate privată
- La E – Proprietate privată -extravilan

- La S – Proprietate privata
- La V – DN 1 E81- Soseaua de centura

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Terenul obiect al documentatiei are o forma dreptunghiulara, cu acces la Soseaua de centura pe latura de Vest. Nu exista alte cai de acces.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

Restrictii :

- Magistrala de apa – traverseaza terenul in zona de Vest avand o zona de protectie de 12.5 m din ax.
- SNCFR – zona cu interdictie de construire de 20m - nu afecteaza terenul.
 - Zona de protectie SNCFR de 100m afecteaza partial terenul.
- Soseaua de centura – retragere 22m.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Utilitati existente : curent electric, gaz

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Opriuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiatorul PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale ;
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;

- **Asigurarea acceselor** : Accesele se vor face din Soseaua de centura pe latura de Vest a proprietatii studiate.

- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din zona si asigurarea unor solutii alternative pentru alimentarea cu apa si racord la canalizare.

- **Utilitati existente in apropiere** : curent electric, gaz

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Alba Iulia:

UTR A1 - Zona de activități productive

UTILIZARI ADMISE

Pentru toate UTR 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 cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

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, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeată spre ferma). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibilelor factori de disconfort, în special miros.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari si mijlocii.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat;
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
 - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
 - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A ,MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **20,0** metri;

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță,

cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **80%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

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

PROPUNEREA : Se propune construirea unui corp de cladire cu mai multe functiuni :

- Birouri/ sediu firma – regim de inaltime P+ 1 ;
- Locuinte de serviciu – regim de inaltime P+1 ;
- Atelier de intretinere auto pentru masinile firmei – regim de inaltime P ;
- Spatiu depozitare/ productie – regim de inaltime P ;

Descrierea activitatii :

- Birouri

Firma se ocupa cu montarea dalelelor din beton. Se doreste construirea unui sediu de coordonare a activitatii, respectiv a unui corp de birouri cu un regim de inaltime de P+1. In sediul de birouri isi vor desfasura activitatea aproximativ 15 oameni, care vor coordona activitatea firmei prin preluarea de comenzi, lansarea comenzilor pentru achizitionarea de materie prima, organizarea santierelor etc.

- Locuinte de serviciu

Firma are angajati din alte localitati, motiv pentru care doreste construirea unor locuinte de serviciu pe care acestia sa le foloseasca in timpul saptamanii. Alipit corpului de birouri se propune construirea corpului destinat locuintelor colective, cu un regim de inaltime P+1. Se estimeaza un numar de 16 utilizatori care vor fi cazari cate 4 in camera.

- Atelierul de intretinere auto

Atelierul va fi folosit doar pentru intretinerea utilajelor apartinand firmei.

- Depozit/productie

Zona de productie si depozitare va fi formata dintr-o hala pe structura metalica, cu un regim de inaltime P, in care se vor depozita dalele pana transportul lor in santier. Totodata se doreste si realizarea unei mici linii de productie a bordurilor din beton.

Propunere pentru organizarea circulatiei : Accesul in incinta proprietatii se va face din soseaua de centura pe doua pane de racordare la aceasta cu o lungime de 35m. Cele doua pane de racordare la soseaua de centura a orasului vor fi amenajate pe domeniu public aflat intre sosea si proprietatea studiata.

In cadrul proprietatii circulatia se va face pe alei de circulatie interioara, conform plansei A2 –Reglementari urbanistice.

Asigurarea utilitatilor :

- asigurarea apei – prin realizarea unui put forat ;
- asigurarea curentului electric – din postul de transformare aflat la aproximativ 30m.
- asigurarea alimentarii cu gaz – racord la reseaua de distributie a gazelor naturale aflate in fata proprietatii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

- Nu este cazul

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propun urmatoarele tipuri de zone :

- **UTR A1. – Zona de activități productive**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin realizarea unui put forat ;
- realizarea unei fose ecologice ;
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in zona la aprox. 30m.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona ;
- pentru incalzire se propune dotarea cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos ;
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea capacitatilor existente si a conductelor de distributie existente in zona ;
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul

4. Concluzii

CONCLUZII

Viitoarea investitie va fi dezvoltata pe teren aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, la periferia acestuia. Terenul este liber de constructii, fiind situat intr-o zona inca nedevelopata. Propunerea urbanistica se incadreaza in prevederile planului urbanistic general al municipiului Alba Iulia din punct de vedere functional, dar avand in vedere particularitatile functiunii, aceasta fiind una cu o activitate redusa, consideram oportuna modificarea prevederilor PUG pentru deschiderea minima a parcelei (de la 50m la 20m) si a distantelor minime fata de limitele laterale de proprietate (de la 6m la 3m).

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

Proiect nr. **37/2018**

**Elaborare PUZ pentru construire sediu firma, depozit,
atelier intretinere auto si locuinte de servici**

Alba -Iulia, Soseaua de centura DN 1/E81, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

Sc URS CONSTRUCT Srl

Alba Iulia, str. Gladiolelor, nr. 9, bl.G4B sc. B, ap.8 jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Decembrie 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Elaborare PUZ pentru construire depozit cu parcare si imprejmuire”

Alba -Iulia, DN 1/E81, jud. Alba

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;

- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei

- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea I, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2– “Reglementari urbanistice”.

- **UTR A1. – Zona activitati productive**

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR A1- Zona activitati productive

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- spații de depozitare
- spații productive

Pentru toate UTR 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 cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;

- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

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.);
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 20,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, nu mai puțin de 3.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesate în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **20,0** metri;

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu

un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **80%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** = 1,6 mp.ADC/mp.teren

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**
 - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
 - Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari /*cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
 - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
 - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.
- **Intretinerea spatiilor publice**
 - amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
 - Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,

arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 17252/14.02.2020

7. Raport de specialitate

URS DIANA PENTRU URS CONSTRUCT SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, DEPOZIT, ATELIER INTRETINERE AUTO SI LOCUINTE DE SERVICI, ALBA IULIA, SOSEAUA DE CENTURA, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul Municipiului Alba Iulia, in scopul construirii unui sediu de firma, atelier de intretinere auto, depozit si locuinte de serviciu.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

Terenul este afectat de zona de protectie a magistralei de apa cu interdictie de construire, a drumurilor nationale si a SNCFR. Pentru modul de amplasare a constructiilor si accesul din Soseaua de Centura se va solicita avizul CNADR, respectiv SNCFR (pentru constructii amplasate in zona de protectie a CFR).

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arator = 6308mp.

Funciunea aprobata / reglementata – conform PUG aprobat, UTR = A1 – zona de activitati productive

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: cuplat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la Soseaua de Centura

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

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

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: P+1

POT max. existent/propus = 80% / 80%

CUT max. existent/propus = - / 1.6

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se realizeaza din Soseaua de Centura. Se propune un numar de 9 locuri de parcare.

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 11.02.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 14.02.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlu documentatie: Elaborare PUZ pentru construire sediu firma, depozit, atelier intretinere auto si locuinte de servicii - Alba -Iulia, Soseaua de centura DN 1/E81, jud. Alba

Beneficiar: Sc URS CONSTRUCT Srl- Alba Iulia, str. Gladiolelor, nr. 9, bl.G4B sc. B, ap.8 jud. Alba

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

Initiatorul PUZ a contactat personal vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic Zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit inainte de avizare o data in care s-a comunicat vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

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

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic zonal sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **23.01.2020**, ora **10⁰⁰**.

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

Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal.

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

Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 1 persoana;
- vecini interesati: - din cei 3 vecini directi, nu au participat la dezbateri niciunul.

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;

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

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;

Vecinii directi ai parcelei studiate Sarbu Liana si Baci Grigorie nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

Beneficiarul l-a contactat telefonic pe cel de-al treilea vecin (Harfas Maria Rodica), iar acesta a declarat ca isi va da acordul. Insa, dupa ce a fost contactat pentru stabilirea intalnirii,

acesta a declarat ca isi va da acordul numai dupa ce topograful lui va efectua o masuratoare pentru indentificarea limitei de proprietate. Beneficiarul a incercat sa il contacteze in nenumarate randuri telefonic pentru rezolvarea problemei, insa acesta nu a mai raspus.

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

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

Beneficiarul l-a contactat telefonic pe cel de-al treilea vecin (Harfas Maria Rodica), iar acesta a declarat ca isi va da acordul. Insa, dupa ce a fost contactat pentru stabilirea intalnirii, acesta a declarat ca isi va da acordul numai dupa ce topograful lui va efectua o masuratoare pentru indentificarea limitei de proprietate. Beneficiarul a incercat sa il contacteze in nenumarate randuri telefonic pentru rezolvarea problemei, insa acesta nu a mai raspus.

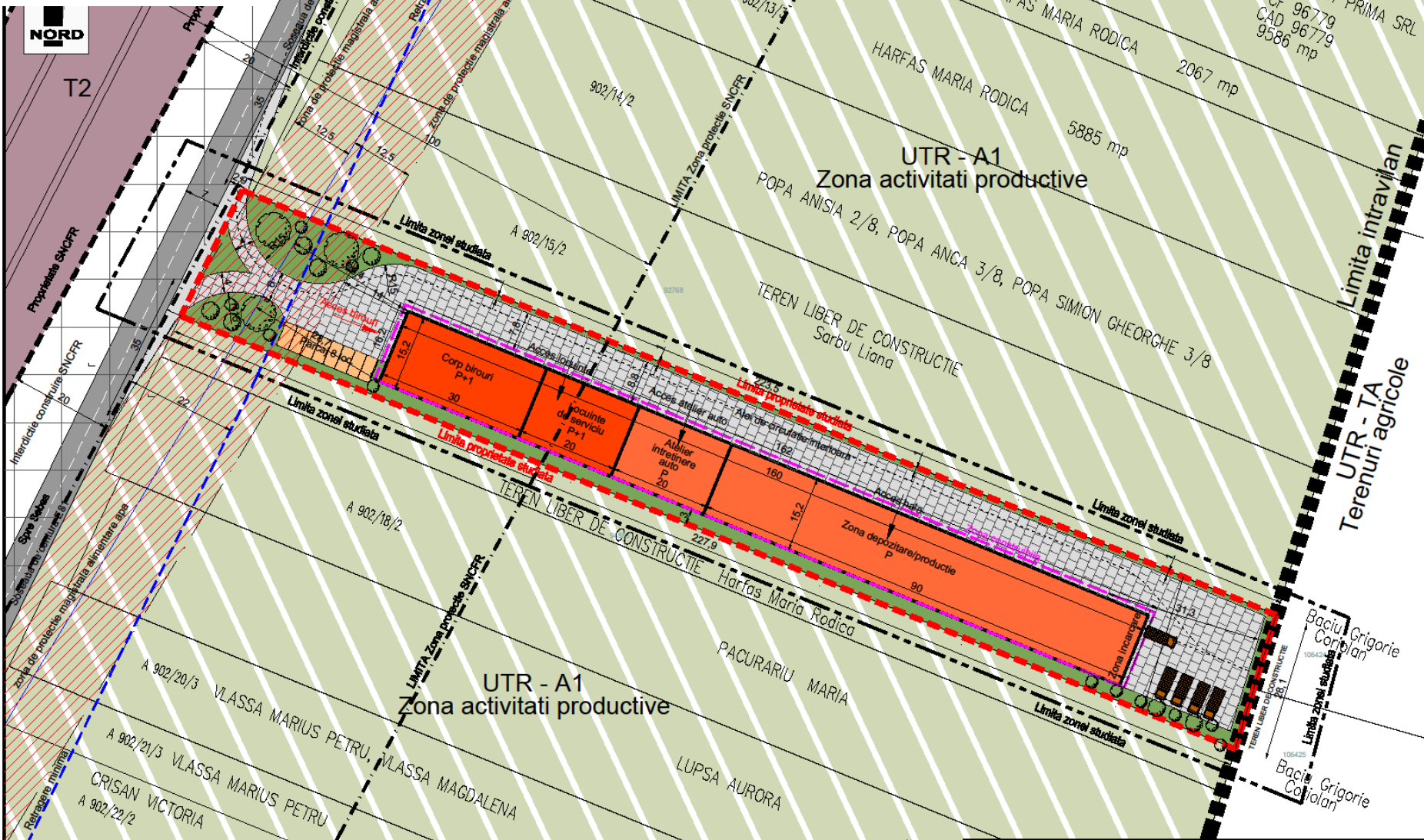
31.01.2020

Initiator proiect



Proiectant





LEGENDA
— Limita proprietati studiate
— Limita zona studiata

E81-Soseaua de centura
Proprietate SNCFR
Proiectie magistrala apa
CFR
atie interioara

U.T.R. TA - zona terenuri agricole
U.T.R. T2 - zona transporturi feroviare
Limita intravilan
Proprietate: SC URS CONSTRUCT
CF 89809, Cad. 89809
S - 6308 mp

POT max. 80% CUT max 16
Regim de inaltime max. P

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ANGELA MOLDOVAN

ALBA IULIA 27.02.2020

BILANT TERITORIAL					
SIMBOL	DENUMIREA ZONEI	SITUATIA EXISTENTA		PROIECTARE	
		Ha	%	Ha	%
SI	Suprafata totala	0.881	100	0.881	100
SI	Alta de amenajare teritoriara	0.00	0.00	0.240	0.27
P	Parc	0.00	0.00	0.010	2.89
		0.00	0.00	0.282	68.10
		0.00	0.00	0.114	29.74

Bilou de arhitectura Alba Iulia, str. George Costin, nr. 28, 511000 URB000017 C.I.E. 37453004			
Specificatie	Nume	Geminalitate	Sc 15
Self Protect	Ata. Lancranjan Fr.Gh.		
Proiectat	Ata. Lancranjan Fr.Radu		
Desenat	Ata. Lancranjan Fr.Radu		

Beneficiar:
S.C. URS CONSTRUCT SRL
Alba Iulia, str. Gheorghe Costin, nr. 28, 511000
URB000017 C.I.E. 37453004

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

Proiect nr.
37/2019