

Ansamblu urban cu spatii socio - culturale, educative si de locuit
Cartier Gheorghe Sincai



P.U.Z. 2018
MUNICIPIUL ALBA IULIA

BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
PROIECTANT: S.C. "LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE" S.R.L.
ALBA IULIA
PR. NR. 278

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA



EN ISO 9001:2008 - INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1014-EG-538 ; EN ISO 14001 -INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1031-EG-240
CERTIFICAT UNICERT INTERNATIONAL GROUP PENTRU URMATOARELE DOMENII:
PROIECTARE ARHITECTURA, INSTALATII, REZISTENTA, URBANISM, RESTAURARE MONUMENTE, URBANISM-ZONE PROTEJATE;
STUDII PENTRU RESTAURARE MONUMENTE; STUDII PENTRU POTEJAREA MEDIULUI; VERIFICARE PROIECTE RESTAURARE ARHITECTURA
SI URBANISM PARCURI SI GRADINI

S.C. - **“LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU - LE”** s.r.l.

NR. INREG. CAM. COM. J/01/219/1991 / C.U.I. 1758586 / BANCA RAFFEISEN BANK ALBA IULIA RO87RZBR0000060005478939
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA ; ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA ; UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA
CONTACT: 510102 ALBA IULIA, STR. GEORGE COSBUC 25 , JUD. ALBA , ROMANIA
TEL. / FAX : 004 0258 811959 ; TEL. MOBIL : 0040 0722287840 ; E- mail : lancrajan@gmail.com ; WEB : www.lancrajan.ro

Piese scrise

Volumul 1. MEMORIUL DE PREZENTARE

DENUMIREA PROIECTULUI:

**ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIER GHEORGHE SINCAI
ALBA IULIA, CARTIER GHEORGHE SINCAI, F.N., ALBA
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL
Pr. nr. 279/2018**

BENEFICIAR: **PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA**

PROIECTANT: s.c. **LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE** s.r.l.

Data : martie 2018



s.c. **LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE** s.r.l.

Alba Iulia

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

COLETIVUL DE ELABORARE

Sef proiect :

Arh. **LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – *atestat nr. 2307*

MINISTERUL CULTURII SI PATRIMONIULUI NATIONAL

CERTIFICAT DE ATESTARE NR. 132 E din 03.02.2011

- **EXPERT** – domeniul RESTAURARE ARHITECTURA - 1
SPECIALIZAREA:
SEF de PROIECT COMPLEX (C)
SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE: RESTAURARE ARHITECTURA D
URMARIREA COMPORTARII IN TIMP SI MONITORIZAREA
MONUMENTELOR ISTORICE – G
VERIFICARE - B

CERTIFICAT DE ATESTARE NR. 0026-S din 17.11.2000

- **SPECIALIST** CERCETARE MONUMENTE ISTORICE / STUDII, INVESTIGATII, CERCETARI SI EVIDENȚA MONUMENTELOR ISTORICE (A) INSPECTIA SI URMARIREA MONUMENTELOR ISTORICE (G)
- **SPECIALIST** URBANISM , PARCURI SI GRADINI / SEF DE PROIECT COMPLEX (C):
VERIFICARE PROIECTE (B)

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

- CERTIFICAT seria F6 nr. 0051/29.12.2005 – PROTEJAREA SI DEZVOLTAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT
- CERTIFICAT seria G5 nr. 0023 / 29.12.2005 – STUDII DE ISTORIE URBANA
- 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 /URBANISM:

Arh. **LANCRAJAN FRANCHINI RADU**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – *atestat nr. 5457*

Arh. **LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU**

Th. Arh. **MORAR CRISTIAN**

s.c. LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE s.r.l.

Alba Iulia

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

INSTALATII – APA, CANAL

S.C. DELTA DESIGN EXPERIENCE S.R.L.

ING. RADU ENACHE

INSTALATII – ELECTRICE

S.C. DELTA DESIGN EXPERIENCE S.R.L.

ING. RADU ENACHE

STUDIUL GEOTEHNIC:

S.C. "GOLD TEAM" S.R.L. - ALBA IULIA

GEOLOG PREDA PAUL

REDACTARE COMPUTERIZATA :

ING. TOPOGRAF VASIU PETRONELA
TH. ARH. MORAR CRISTIAN

*** FOND TOPOGRAFIC FURNIZAT DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA



s.c. LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE s.r.l.

Alba Iulia

BORDEROUL PIESELOR SCRISE
VOLUMUL 1 – MEMORIUL DE PREZENTARE (cuprins)

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUALAL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor

3. PROPUNRERI 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, bilant territorial, indici

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii teritoriale

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTUARE

5. ANEXE



s.c. LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE s.r.l.

Alba Iulia

BORDEROUL DE PIESE DESENATE ARHITECTURA

- | | | |
|----|---|---------------------|
| 1. | Plan de incadrare in zona | A0 |
| 2. | Plan de situatie – existent - | A1 sc.1:1000 |
| 3. | Plan reglementari urbanistice | A2 sc. 1:1000 |
| 4. | Plan reglementari urbanistice zonificare | A2'sc. 1:1000 |
| 4. | Plan reglementari urbanistice sectiuni stradale | A2asc. 1:1000/1:200 |
| 6. | Proprietati | A3 sc. 1:1000 |

BORDEROUL DE PIESE DESENATE INSTALATII

- | | | |
|----|-----------------------------|---------------|
| 1. | Plan de situatie instalatii | I-1 sc. 1:500 |
|----|-----------------------------|---------------|



Volumul 1. MEMORIUL DE PREZENTARE (detaliere)

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA PROIECTULUI:

**ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE
SI DE LOCUIT CARTIER GHEORGHE SINCAI**

ALBA IULIA, CARTIER GHEORGHE SINCAI, F.N., ALBA
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL
PR. NR. 279/2018

- BENEFICIAR: **PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA**
- PROIECTANT: **S.C. LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE S.R.L.**
ALBA IULIA
- DATA : MARTIE 2018

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

1.2. OBIECTUL P.U.Z.-ULUI

- SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM (TEMA DE PROIECTARE)



TEMA DE PROIECTARE

1.Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO - CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIER "GHEORGHE SINCAI"
ALBA IULIA, ZONA TALCIOC, STR. GHEORGHE SINCAI

2.Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

3.Beneficiar: **MUNICIPIUL ALBA-IULIA**

4.Necesitatea și oportunitatea studiului

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO - CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIER "GHEORGHE SINCAI"
ALBA IULIA, ZONA TALCIOC, STR. GHEORGHE SINCAI

Existenta unor locatii, in cadrul perimetrului intravilan, destinate unor locuinte sociale (zona Ansberg – imobilul G2, str. Trandafirilor - imobilul cu nr. , cartier Craivei) care functioneaza pe criterii ce creeaza multiple disfunctiuni privind calitatea mediului urban, precum și multitudinea de cereri pentru atribuirea de locuințe sociale, determină obligativitatea analizării problematicei si reglementarea unei zone care să preia această funcțiune pe criterii de dezvoltare durabilă a localității, cu reguli urbanistice de organizare a teritoriului.

Zona propusă spre studiu, pentru această destinație este Zona TALCIOC si se află in proprietatea municipiului Alba Iulia, având o suprafață de cca 3,59ha.

Din punct de vedere a amplasamentului in arealul localitatii zona propusă spre studiu se inscrie in sprijinirea regenerării economice si sociale a comunitatii defavorizate din municipiul Alba Iulia.

Oportunitatea reevaluării terenului se justifică cu atât mai mult cu cât zona Talcioc se conturează tot mai mult ca o insulă urbană destructurată in situatia in care fenomenul investitional, de până acum, conturează extinderea dezvoltării localității si întregirea fondului construit între Alba Iulia, Micești si Bărbănt prin documentatiile de urbanism promovate si aprobate, si anume:

- PUZ Extindere perimetru intravilan Calea Motilor – Alba Iulia
- PUZ zona terenurilor apartinand episcopiei Romano Catolice
- PUZ Cigas - Cartier Orizont
- PUZ-uri Zona Chip

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Motilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Zona TALCIOC, STR. GHEORGHE SINCAI reprezintă teritoriul intravilan al municipiului Alba Iulia în zona centru pe latura de nord.

Strategia de dezvoltare integrată, instituită prin PUG al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr.158/30mai 2014, prevede pentru zona propusă spre studiu, o dezvoltare urbană având ca scop relationarea cu zonelor functionale deja conturate de structura urbană existentă: zona locuintelor colective, zona locuinte individuale si semicolective cu subzona locuințelor specifice romilor, zona de activități productive – FABRICA DE COVOARE, zona de comerț si servicii – piata TALCIOC, zona echipamentelor tehnico edilitare – STATIA DE TRANSFORMARE TRANSELECTRICA.

Conform PUG al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr.158/30mai 2014, zona apartine zonei functionale ZONA MIXTA - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri, reglementata de unitatea teritoriala de referinta MA3.

Elaborarea studiului urbanistic este impetuos necesar pentru desfășurarea activității administrative în cadrul aparatului propriu a Primăriei municipiului Alba Iulia si stabilirea unor reglementări operaționale si de reabilitare realizarea unui cartier de locuinte sociale cu toate funcțiunile urbane specifice, reconfigurarea pietei de vechituri si reglementarea tramei stradale

5.Date oferite de autoritatea contractantă:

Se vor pune la dispozitie:

- ridicările topografice aferente zonei studiate ce fac parte din lucrările de cadastru imobiliar; parcelarul existent aflat în baza de date a serviciului de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia.

- PUG al MUNICIPIULUI ALBA IULIA, REGLEMENTARI SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- alte documentatii de urbanism (PUZ, PUD) deja aprobate

PUD – AMENAJARE BAZA SPORTIVA, HCL.NR. 236/28.07.2015,art.7

PUD – AMENAJARE PIATA DE VECHITURI, HCL.NR. 142/25.05.2010,art.12

PUZ – CONSTRUIRE CLADIRI ADMINISTRATIVE, DOTARI CULTURALE, SPATII COMERCIALE, CAMPUS UNIVERSITAR, LOCUINTE SI SPATII DE AGREMENT LUMEA NOUA, HCL.NR. 212/26.06.2007,art. XX

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, HCL.NR. 310/09.2009,art.14

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, HCL.NR. 214/26.07.2013,art.10

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, HCL.NR. 195/28.06.2009,art.6

Conform prevederilor legii 350/2001, ART. 48¹, pct. (4), la inițierea elaborării planurilor urbanistice generale, oficiile de cadastru și publicitate imobiliară pun la dispoziția autorității administrației publice care a inițiat documentația de urbanism, cu titlu gratuit, în format digital, ortofotoplanul georeferențiat în sistemul național de referință Stereo 1970 și asigură accesul la harta digitală a României.

În vederea fundamentării reglementărilor specifice instituite prin PUG Primăriei municipiului Alba Iulia va solicita OCPI Alba planul cadastral actualizat, în format digital, pentru zona studiată.

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



6. Obiectivele propuse:

OBIECTIVE GENERALE

Principii care vor la baza reglementarii

- corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general
- sprijinirea regenerării economice a comunității defavorizate
- incluziunea socială
- configurarea teritoriului urban în scopul corelării și integrării cu zonele funcționale învecinate existente

Pentru o abordare unitară a dezvoltării localității, se impune elaborarea unui document **de planificare urbană de reglementare specifică**, prin care se instituie strategiile de dezvoltare ce au ca scop realizarea unui cartier cu toate funcțiunile urbane specifice, reconfigurarea pieței de vechituri și reglementarea tramei stradale.

Elaborarea unui studiu urbanistic zonal propus, în suprafața de 5,0ha, are ca scop stabilirea reglementărilor specifice prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică a zonei din localitate pentru:

1. realizarea unui ansamblu urban cu spații socio - culturale, educative și de locuit; ansamblu va studia amplasarea și configurarea unor locuințe sociale, într-un cadru urban echipat cu comerț, servicii și echipamente publice constând dintr-un centru multifuncțional destinat categoriilor sociale defavorizate, circulației carosabile și pietonale, zone verzi, locuri de joacă pentru copii, zona de sport și recreere cu integrarea terenului de sport existent;

- Suprafața alocată pentru ansamblul urban - CARTIER "GHEORGHE SINCAI" este de 3,59ha și este delimitată în anexe atasate

2. modernizarea pieței TALCIOC;

- Suprafața alocată modernizării pieței de vechituri existente și menținute este de 1,41ha și este delimitată în anexe atasate

3. reglementarea unei trame stradale fluente de legătură cu zonele adiacente și care să se integreze unitar în ansamblul rețelei de căi de comunicație a localității.

Planul urbanistic zonal va cuprinde reglementări detaliate referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) zonele de protecție/siguranță sanitară, respectiv fața de rețelele și echipamentele tehnico edilitare, inclusiv servitutile instituite de acestea

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Planul urbanistic zonal, în baza analizei contextului social, urbanistic și arhitectural, se va încadra în prevederile PUG, în vigoare, ZONA MIXTA

CARACTERUL ZONEI MIXTE definite prin PUG

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/si echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități, îmbrăcăminte, încălțăminte etc.), case de moda, înregistrări pe suport electronic - etc.) și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

Detalierea și modificările, care se identifică, se vor încadra în caracterul funcțional al zonei instituit prin PUG, în vigoare, definit de unitatea teritorială de referință - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri, respectiv de MA3, și vor cuprinde reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, distanțele construcțiilor unele față de celelalte, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise

- identificarea etapelor de aplicare a reglementărilor operaționale pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare urbane (de ex. investiții în infrastructură, în realizarea locuințelor sociale, în spații de interes public și social și altele)
- detaliate regulamentul local de urbanism al PUG în corelare cu reglementări specifice propuse

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga zonă va cuprinde și detalia prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone/subzone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiului de specialitate

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



OBIECTIVE SPECIFICE

- pentru că suportul topografic și situația parțelului stau la baza elaborării studiului urbanistic, este necesară reambularea acestuia și completarea cu construcțiile realizate până în prezent, fără de care studiu zonei ar fi incomplet și ineficient în utilizarea lui în activitatea de gestiune urbană.
- pozarea tuturor P.U.D.-urilor, PUZ - uri aprobate (atât cele aprobate anterior PUG cât și cele aprobate ulterior) adiacent zona studiată pentru a realiza legăturile funcționale dintre ele și a identifica eventualele neconcordanțe, respectiv disfuncționalități;

Elemente specifice de temă pentru cele 3 obiective propuse

1. Ansamblu urban CARTIER "GHEORGHE SINCAI"

- Suprafața alocată pentru ansamblul urban CARTIER "GHEORGHE SINCAI" este de 3,59ha și este delimitat în anexe atasate

Reglementarea va propune:

1.1 Locuințe sociale - 7 tronșoane de locuințe colective, gândite modular care să permită un nivel ridicat de prefabricare, asamblare rapidă și manoperă redusă.

În acest sens propunem 4 tipuri de tronșoane (prezentate ca anexe la prezenta temă de proiectare), cu mențiunea că au caracter orientativ și că soluția funcțională poate fi îmbunătățită la propunerea proiectantului cu condiția respectării prevederilor Legii locuinței nr. 114/2016. Din punct de vedere funcțional soluțiile anexate răspund la nevoile de locuire socială necesare.

Standardizarea propune module repetative cu aceleași dimensiuni, iar modulul care deține dotările cu racordare la apă și canal fiind identic pentru apartamentele cu 1, 2, respectiv 3 camere permite o facilitate în procesul de prefabricare.

În configurația propusă un număr de 7 tronșoane ar putea să satisfacă nevoile pe termen scurt și mediu.

Numărul și tipul de apartamente, respectiv configurația tronșoarelor sunt indicatori care vor fi finalizați la momentul elaborării studiului urbanistic în funcție de analiza nevoilor identificate la data începerii lucrărilor de proiectare.

Tronșoarele se vor gândi cu subsol (demisol) pentru distribuția rețelelor de echipare tehnică edilitară și cu posibilitatea realizării de garaje cel puțin pe o latură, ceea ce ar presupune gararea a cca. 10 autoturisme.

Regimul de înălțime propus S(D)+P+2

Suprastructura propusă pentru blocuri va fi pe structură metalică cu grinzi și stalpi din profile laminate, cu închideri tip sandwich, compartimentări ușoare nestructurale.

Acoperiș tip șarpantă cu învelițoare din tablă profilată.

Echiparea tehnică edilitară va prezenta posibilitatea contorizării pe fiecare consumator, iar încălzirea se va realiza descentralizat pe fiecare apartament (cu centrală proprie)

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



1.2 Locuinte sociale – 12 pana la 16 locuinte unifamiliale, gândite modular care să permită un nivel ridicat de prefabricare, asamblare rapidă si manopera redusă.

Pentru acest tip de locuinte unifamiliale, locuinte cu acces si lot propriu, propunem un regim de construire insiruit sau tip covor pentru folosirea cât mai eficientă a terenului alocat .

Locuintele unifamiliale se vor adresa familiilor cu un număr mare de copii, respectând prevederilor Legii locuintei nr. 114/2016.

Standardizarea propune module repetative cu aceleasi dimensiuni cu zone functionale care detin dotările cu racordare la apă si canal modulate astfel încât să fie facil procesul de prefabricare.

Tipul locuintelor unifamiliale, respectiv configuratia functională a celor 12 -16 unități locative vor face obiectul studiului urbanistic in functie de analiza nevoilor identificate la data inceperii lucrărilor de proiectare.

Regimul de înălțime propus va fi maxim P+1

Suprastructura propusă pentru locuintele unifamiliale va fi pe structură metalică sau lemn, cu inchideri tip sandwici, compartimentări usoare nestructurale.

Acoperis tip sarpantă cu invelitoare din tablă profilată.

Echiparea tehnico edilitară va prezenta posibilitatea contorizării pe fiecare consumator, iar încălzirea se va realiza descentralizat pe fiecare apartament (cu centrala proprie)

1.3 Centru multifunctional: cantina socială, dispensar, after school, spatii pentru formare profesională, sală activități culturale, cabinete medicale si de asistentă socială.

1.4 Ateliere pentru activități economice

1.5 Piateta publică = centru de cartier mobilat cu zona comercială (marfuri agro industriale), cu zona de servicii, ateliere mica productie – locuri de munca, alte functiuni ce sustin evolutia mediului economic si incluziunea socială, post de politie.

1.6 Zona de sport, agrement si locuri de joacă pentru copii; se va integra in ansamblu de locuinte terenul de sport existent.

Zonele destinate locurilor de joacă pentru copii se vor dimensiona functie de capacitatea finală a locuitorilor ce urmează să populeze ansamblul, luându-se in calcul si functiunea de after school din centrul multifunctional.

1.7 Zona verde; se vor prevedea spatii plantate integrate in amenajările propuse si/sau pentru cresterea calității mediului urban

1.8 Alte functiuni cum ar fi platforme gospodăresti de depozitare a gunoiului menajer

Toate componentele functionale mai sus enumerate se vor integra intr-o compozitie urbană sustinută de trama stradală propusă in cartier, configurată distinct pentru autovehicule, biciclete, pietoni si parcaje. Traseele stradale nou propuse vor avea, ca si criteriu, legături fluente si directe cu zonele de dezvoltare existente, reglementate prin documentatiile de urbanism in vigoare sau prin noi propuneri pentru a integra organic cartierul propus in structura urbană.

Se vor adopta solutia urbanistica optima pentru corelarea si integrarea ansamblului cu zonele functionale invecinate existente.

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calca Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



2. Piata de vechituri TALCIOAC;

- Suprafata alocata modernizarii pietei de vechituri existente si mentinute este de 1,64ha si este delimitata in anexe atasate

Amenajarile si dotarile propuse vor avea in vedere atat comertul temporar cat si cel permanent.

Se vor propune constructii usoare si/ sau copertine modulate destinate inchirierii.

Se propune un spatiu construit destinat pentru administrare, monitorizare si paza.

Circulatiile din piata de tip alei comerciale vor fi personalizate diferentiat pentru utilizatorii cumparatori in raport cu accese de aprovizionare ale comerciantilor. Se va avea in vedere accesul auto ocazional pentru interventii de urgenta si salubritate.

Piata de vechituri va fi dotata cu surse de apa potabile pentru baut si curatenie, platforme de gunoi, alveole de odihna cu mobilier urban pentru locuri de sezut si cosuri de gunoi.

Echiparea tehnico edilitare propusa necesita racordeaza piatei comerciale la toate tipurile de retele tehnico edilitare: reseaua electrica, apa - canalizare, gaz, telecomunicatii

3. Extinderea si modernizarea tramei stradale prevede reglementarea unei trame stradale fluente de legatură cu zonele adiacente si care să se integreze unitar in ansamblul retelei de căi de comunicatie a localității.

Se vor analiza si propune:

- legaturi functionale si rutiere a cartierul rezidential propus cu zonele rezidentiale Chip si Micesti

- reglementari pentru traseul si profilul transversal al strazii Gheorghe Sincai, de la b-dul Republicii pana la str. Alcalá de Henares

- extinderea tramei stradale pentru a legatura directa cu zona Chip pana la str. Emil Racovita

7.Elemente de temă

Pentru a fi analizate in Consiliul local, PUZ-ul , prezentat in 3 exemplare listate si pe suport magnetic, trebuie sa contina:

- Certificatul de urbanism
- Avizele cerute prin certificatul de urbanism
- Dovada parcurgerii etapei de informare a populatiei
- Avizul preliminar al comisiilor de specialitate - Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică și Comisia tehnice de urbanism
- piese scrise si desenate conform CADRULUI CONTINUT al ORDIN 176/N/aug.2000 si al ORDIN pentru aprobarea reglemantarii tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM”. Indicativ: GM-007-2000
- *REGULAMENTUL DE URBANISM aferent PUZ-ului va fi compatibil cu RLU al PUG aprobat rin HCL nr.158/05.2014.*

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbainlia



Continutul PUZ cf. 176/N/aug.2000

a) **PIESE SCRISE**

Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE - REGLEMENTARI

- ◆ foaie de garda
- ◆ borderou
- ◆ cuprinsul memoriului de prezentare:

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 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 terenurilor
- 2.6 Echipare 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
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII

5. ANEXE – In functie de complexitatea problemelor se pot introduce in memoriu de prezentare cartograme, scheme, grafice care sa sustina propunerile P.U.Z.

Anexele cum ar fi **setul de prescriptii** care vor completa **TEMA DE PROIECTARE** necesare pentru elaborarea studiului de fezabilitate si pentru comanda proiectului tehnic, **materiale grafice**, in format redus, au ca scop sustinerea unor propuneri, atat ca solutie functionala, volumetrica cat si ca tip si calitate a materialelor caracteristice pentru constructii cu caracter provizoriu, mobilier urban, finisaje specifice, material vegetal, alte dotari.

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

structurat astfel:

- I. **DISPOZITII GENERALE**
 - 1. Rolul RLU
 - 2. Baza legala a elaborarii
 - 3. Domeniul de aplicare
- II. **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**
 - 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit
 - 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
 - 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri
- III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
11. Unitati si subunitati functionale
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
UNITATILE FUNCTIONALE DE REFERINTA sunt (conform UTR P.U.G. aprobat).
se mentin indicativele din PUG pentru zonele si subzonele functionale reglementate
SUBUNITATILE FUNCTIONALE vor avea indicative distincte care se vor regasi in
piesele desenate pentru a identifica zona de aplicare a prevederilor specifice ale
regulamentului de urbanism.
- V. UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA
In cadrul PUZ, UTR-urile se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.
Subunitatile functionale se vor defini prin UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
distincte si regulile specifice privind modul de ocupare a terenurilor. Pentru unitatile si
subunitatile cu caracteristici similare se formuleaza si aplica acelasi set de prescriptii.

b) PIESE DESENATE

PLANSA A0 - INCADRAREA IN TERITORIU

1. Delimitarea zonei ce face obiectul PUZ
2. Marcarea intravilanului aprobat al localitatii aprobat prin HCL 158 /05.2017
3. Relationari cu alte zone ale localitatii
4. Incadrarea in PUG al municipiului

PLANSA 1 – SITUATIA EXISTENTA pe suport topografic

- Denumirea strazilor, directi, institutii, puncte cardinale si vecinatati inclusiv a fondului construit adiacent cu zona studiata
- Accesibilitatea in zona in raport cu trama stradala existenta a localitatii
- Limita zonei de studiu
- Limita zonei de reglementate
- Limita si tipul zonelor functionale instituite (prin PUZ, PUD-uri aprobate)
- Limita zonelor ce necesita protectie
- Disfunctionalitati

PLANSA 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, piesa desenate de baza a PUZ, cf. CADRULUI CONTINUT al ORDIN 176/N/2000, respectiv al ORDIN 37/N/2000, este anexa la HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL privind aprobarea documentatiei de urbanism, va contine principalele elemente de reglementare si anume :

1. Denumirea UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA si a subunitatii functionale (daca este cazul) denumite unitar cf. Ordin vol.2 pct.III si IV ;
2. Prezentarea grafica diferentiata a zonelor reglementate anterior prin PUD-uri, PUZ-uri, inclusiv cu elementele de identificare (se va nota pe plansa nr. Hotararii Consiliului Local si nr. Articolului prin care au fost aprobate)
3. Enuntarea functiunilor compatibile admise in cadrul unitatii teritoriale de baza reglementate-cf. HGR 525/2002, Art. 14, (in legenda)
4. Elemente de recunoastere preluate din plansa situatiei existente (orientare, denumiri strazi, directii, limite (ex. Limita zonei studiate/reglementate, limite de protectie sanitara, fata de retelele tehnico-edilitare, etc.)

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Motilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



5. *In cazul categoriilor de interventii de tipul reabilitare urbana complexa, schimbari de destinatie, protejarea bunurilor de patrimoniu, integrarea fondului nou construit in cel vechi, inserarea unui obiect in cadrul unei structuri urbane definite, realizarea unui nou tip de front construit pentru extinderea fondului construit existent al localitatii, se va solicita explicitarea relatiei zonei studiate cu situatia existenta la momentul elaborarii, cu prezentarea tipului de unitate teritoriala reglementat a constructiilor existente sau reglementate (daca este cazul) cu enuntarea functiunii, regimului de inaltime, distantele realizate in raport cu propunerile si alte caracteristici relationale.*
6. *Regimul de inaltime max. admis, diferentiat in cazul subzonelor functionale, exprimat in numar nivele si in cota maxima admisa la cornisa (streasina).*
7. *Regimul de inaltime propus, diferentiat in cazul subzonelor functionale, exprimat in numar nivele si in cota maxima admisa la cornisa (streasina).*
8. *POT si CUT maxim admis; Hmax admis*
9. *Prezentarea explicita - cu cote pe plansa - a aliniamentului propus (daca acesta se modifica), a retragerilor minime admise ale constructiilor fata de aliniament*
10. *Reglementari privind amplasarea in interiorul parcelei altele decat cele reglementate prin CODUL CIVIL si HCL 158/05.2017 ;*
11. *Reteaua de cai de comunicatie rutiera sa fie structurata pe categorii de strazi ; Modernizarea circulatiei (strazi mentinute, strazi largite, strazi noi) sa aiba cote privind profilul transversal reglementat si sa se evidentieze, grafic si cu cote, cat este public si cat afecteaza proprietatile private ; dimensionarea strazilor va tine cont de propunerile instituite prin reglementari aprobate anterior si care vor sta la baza reglementarilor care modifica si/sau dezvolta trama stradala stabilind caracteristicile cailor de comunicatie rutiera ce fac legatura intre zona studiate si cel mai apropiat drum public modernizat, precum si proprietatea asupra terenurilor privind tipul de proprietate si circulatia terenurilor..*
12. *Bilantul teritorial*
13. *Propuneri vizand protectia mediului si sanatatea populatiei cu prezentarea zonelor de protectie sanitara propuse cu interdictie de construire pentru functiunile specifice atunci cand legislatia si avizul organelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice judetene o impun pentru a explicita terenurile pe care se instituite servituti.*
14. *Prezentarea zonelor de protectie fata de retele tehnico edilitare.*

PLANSA 3 – REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

- Retele existente
- Retele propuse
- Solutii racordare
- Culoare de protectie/siguranta

PLANSA 4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

1. Tipuri de proprietate
2. Circulatia terenurilor cu precadere la modernizarea strazilor existente, respectiv a drumurilor de exploatare si a strazilor noi propuse
3. Stabilirea obiectivelor de utilitate publica

Se solicita, de asemenea:

PLANSE AJUTATOARE care vor contine detalii privind propunerile reglementate in **PLANSA 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE**, cum ar fi:

PLANSA 5 - REGLEMENTARI URBANISTICE DETAILATE

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



Aceasta planșă va detalia:

- detalii de mobilare urbanistică pe amplasamentul reglementat
 - modul de amplasare și conformare a construcțiilor propuse cartierului și piața TALCIOI
 - detalii privind modul de configurare a SPAȚIUL PUBLIC – ZONA CARTIER LOCUINTE SOCIALE fie ca sunt propuneri pentru amenajarea pietei de cartier, spațiilor publice dintre blocuri fie ca sunt propuneri pentru spațiile destinate sport, agrement și locuri de joacă pentru copii cu privire la maniera de abordare volumetrică, arhitecturală și a materialelor folosite pentru mobilier urban
 - detalii privind modul de configurare spațiilor amenajate pentru piața TALCIOI – - aceste detalii vor fi întocmite astfel încât să poată fi ulterior utilizate la întocmirea temelor de proiectare pentru elaborarea proiectelor tehnice în vederea executării străzilor
 - POT și CUT maxim admis; POT și CUT propus (realizat); Hmax admis/propus pentru fiecare obiectiv propus
 - prezentarea explicită - cu cote pe planșă - a aliniamentului propus, a retragerilor minime admise ale construcțiilor față de aliniament și la modul de amplasare a construcțiilor propuse față de aliniament
 - reglementări privind amplasarea în interiorul parcelei altele decât cele reglementate prin CODUL CIVIL și HCL 158/05.2017 ; se vor cota distanțele dintre construcții propuse și limitele parcelelor învecinate, distanțele dintre construcțiile propuse și față de alte repere (amenajări, cai de circulație, etc.)
 - cotarea profilelor transversale ale cailor de circulații propuse, platforme, plăte, alei
- PLANȘA 6 – PROPUNERI VOLUMETRICE** - prezentare tridimensională
- PLANȘA 7 – SCHEME FUNCTIONALE** ale construcțiilor propuse, inclusiv a construcțiilor din zona spațiilor plantate parc de cartier.

Volumul 3. AVIZELE înscrise în Certificatul de urbanism și obținerea acestora.

Suprafața zonei studiate S=6,0ha

Suprafața reglementată S=5,0ha

Din care;

- Suprafața aferentă ansamblului locuințe sociale CARTIER "GHEORGHE SINCAI" S= 3,59ha
- Suprafața aferentă modernizarea pietei TALCIOI – S= 1,41ha

- Scara de elaborare a planșei de reglementare - sc. 1:1000
- Prezentarea soluției de urbanism la scara 1:5000 ca piesă de încadrare în zonă
- Prezentarea planșelor ajutoare privind detalii cu privire la reglementarea tramei stradale la scara scara 1:500, 1:100, 1:200
- Lucrarea va fi predată în 3 exemplare listate și pe suport magnetic, atât în format pdf (jpg) cât și dwg.
Formatul dwg se va prezenta în sistem de coordonate Stereo 70.

DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



NOTA

- pt. o mai bună utilizare a P.U.Z. se va trece unitatea funcțională (subunitatea funcțională) de bază pe planșa de reglementări;
- utilizările funcționale admise, compatibile cu zonele și subzonele reglementate, vor fi identificate și enunțate explicit în RLU
- regimul de aliniere va fi reglementat prin limite sau semne convenționale la propunerea proiectantului cu specificarea în metri a distanței față de aliniament sau alte repere sugestive;
- regimul de înălțime se va încadra în prevederile R.L.U. al PUG, în vigoare, corelat cu zona funcțională la care se aplică și R.L.U. aprobat și menținut
- rețeaua stradală organizată pe criterii urbanistice, corelată și integrată în sistemul unitar al căilor de comunicație rutieră va avea în vedere parcelarul existent în zonă, tipul de proprietate și modul de aplicare în teren, pentru a diminua disfuncțiunile majore și a proteja proprietatea privată.
- denumirea categoriilor de străzi să aibă corespondență la dimensionare cu profilele de stradă prezentate;
- prezentarea informațiilor în partea desenată să asigure operativitate în utilizare și un grad ridicat de precizie;
- proiectantul va participa la acțiunea de consultare a populației, susținând soluția propusă și făcând în timpul stabilit completările și modificările convenite.
- obținerea avizelor intra în sarcina proiectantului.

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnatura	Data	Nr. exemplare
Avizat: Nicoaie Moldovan	Administrator public			2
Intocmit : Hedviga Calin	Arhitect sef Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		15.05.2017	2

DIRECTIA DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

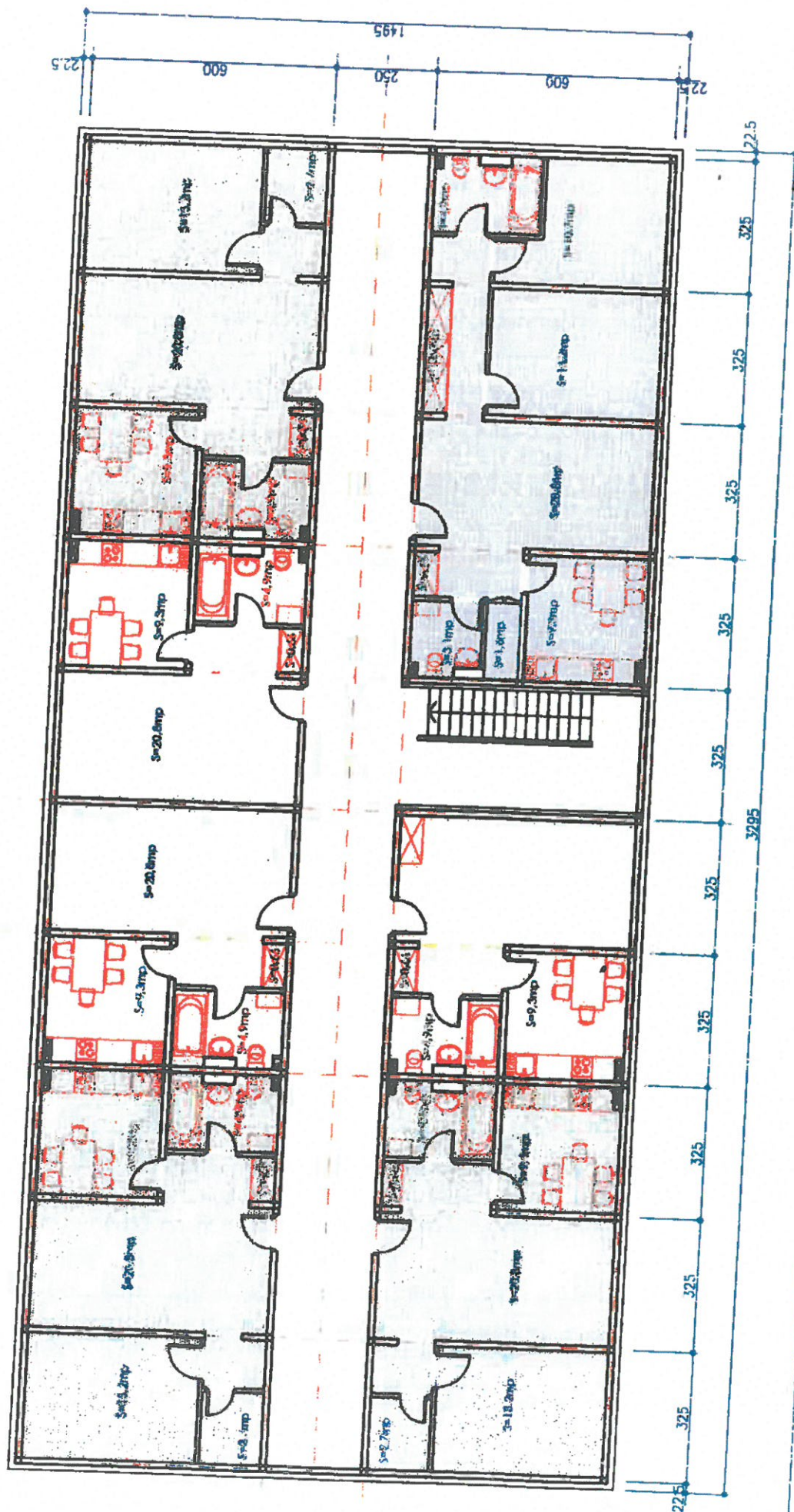
Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

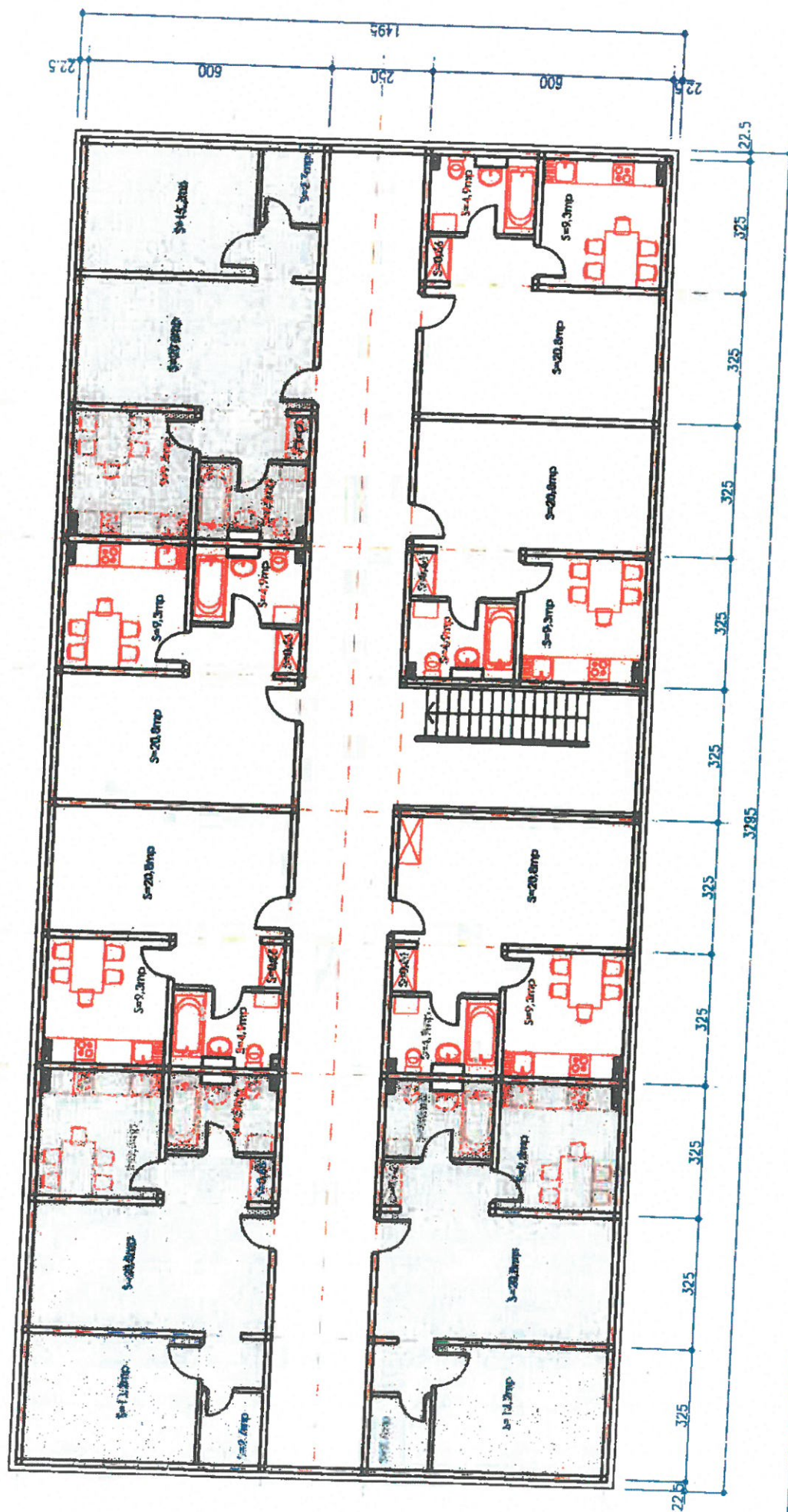
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

BLOC TIP 1 - P+2

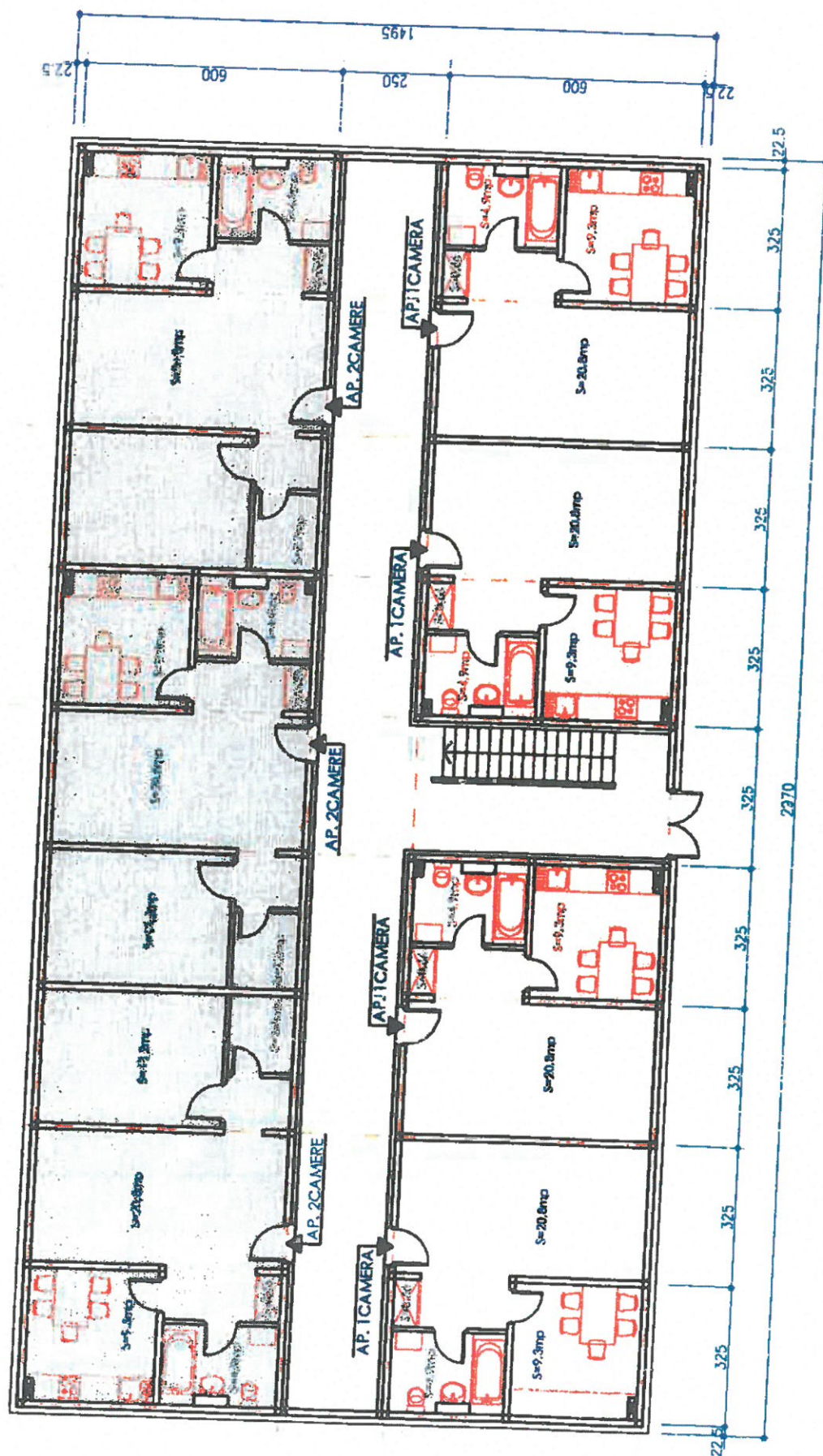
7 APARTAMENTE / NIVEL : 3 AP CU 1CAMERA + 3 AP CU 2CAMERE + 1AP CU 3CAMERE
 TOTAL 21 APARTAMENTE : 9 AP CU 1CAMERA + 9 AP CU 2CAMERE + 3AP CU 3CAMERE



BLOC TIP 2 - P+2
 8 APARTAMENTE / NIVEL : 5 AP CU 1CAMERA + 3 AP CU 2CAMERE
 TOTAL 24 APARTAMENTE : 15 AP CU 1CAMERA + 9 AP CU 2CAMERE



BLOC TIP 3 - P+2
 5 APARTAMENTE / ETAJ 1/Idem ETAJ 2 : 3 AP CU 2CAMERE + 2AP CU 3CAMERE
 7 APARTAMENTE / PARTER : 4 AP CU 1CAMERA + 3 AP CU 2CAMERE
TOTAL 17 APARTAMENTE : 4 AP CU 1CAMERA + 9 AP CU 2CAMERE + 4AP CU 3CAMERE

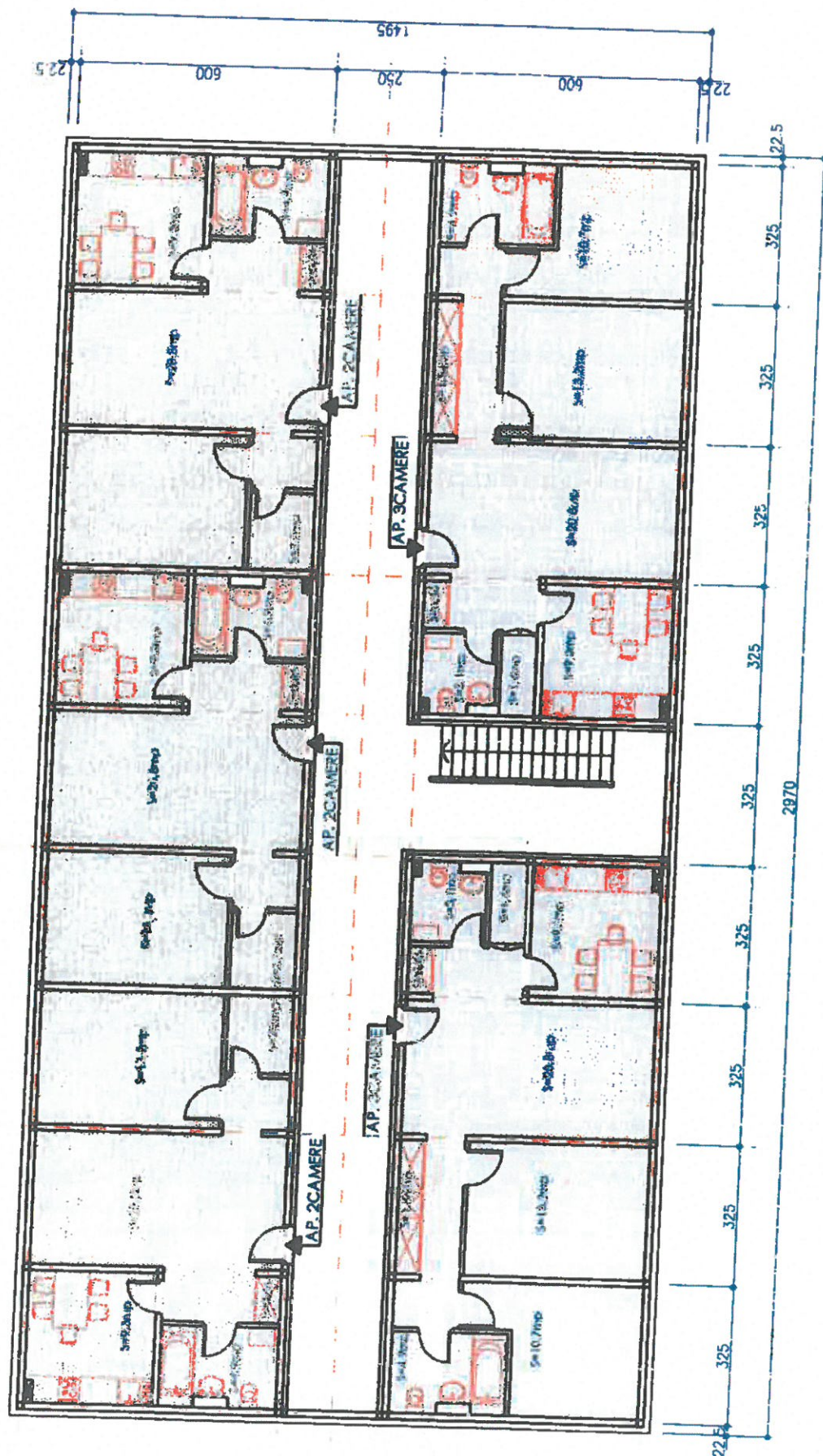


BLOC TIP 3 - P+2

5 APARTAMENTE / ETAJ 1/Idem ETAJ 2 : 3 AP CU 2CAMERE + 2AP CU 3CAMERE
7 APARTAMENTE / PARTER : 4 AP CU 1CAMERA + 3 AP CU 2CAMERE

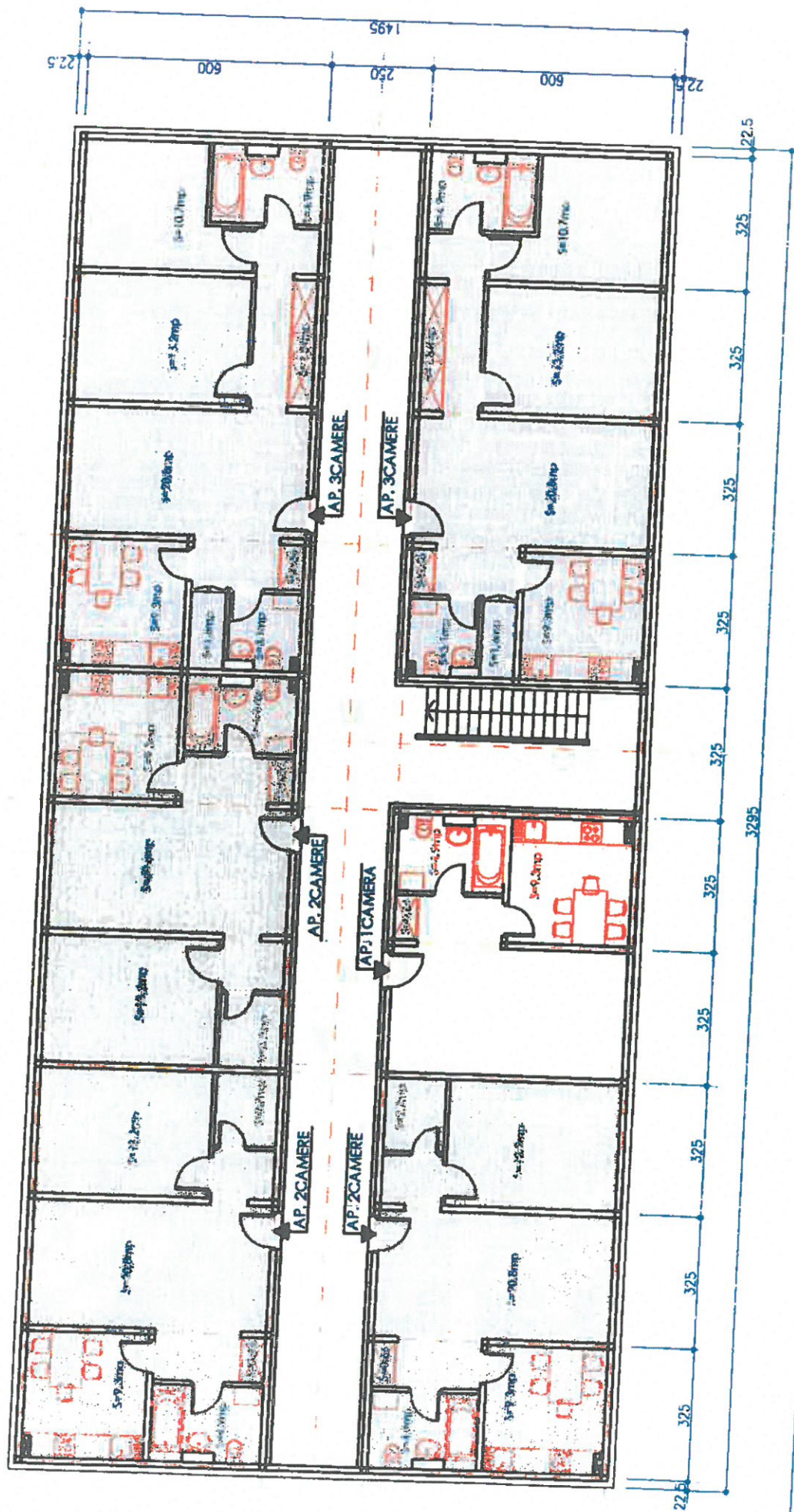
TOTAL 17 APARTAMENTE : 4 AP CU 1CAMERA + 9 AP CU 2CAMERE + 4AP CU 3CAMERE

ETAJ 1 si ETAJ 2



BLOC TIP 4 - P+2

6 APARTAMENTE / NIVEL: 1 AP CU 1CAMERA + 3 AP CU 2CAMERE + 2AP CU 3CAMERE
 TOTAL 18 APARTAMENTE: 3 AP CU 1CAMERA + 9 AP CU 2CAMERE + 6AP CU 3CAMERE



P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA
 - ASIGURAREA DE LOCUINTE SOCIALE
 - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE/NECESARE ZONEI:
 - COMERT
 - ATELIERE
 - CULTURA

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.
 - PROIECT URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) – MUNICIPIUL ALBA IULIA (2013)
 - PROIECT URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – TEREN DE FOTBAL
 - PROIECT URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - STRADA (PRIVATA) IPOTESTI
 - PROIECT URBANISTIC (P.U.Z.) - STRADA SIMION MANDRESCU
- LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITANT CU P.U.Z. – NU ESTE CAZUL
- DATE STATISTICE – NU EXISTA DATE RELEVANTE ASUPRA ZONEI STUDIASTE
- PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI – NU ESTE CAZUL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI – NU sunt dare semnificative
- CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONARE CU EVOLUTIA LOCALITATII – NU este cazul
- POTENTIAL DE DEZVOLTARE - Mediu

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII
- AMPLASAMENT SITUATE IN ZONA DE NORD-VEST A INTRAVILANULUI MUNICIPIULUI ALBA IULIA
- RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATI, COOPERARI IN DOMENIUL EDILITAR...
- ACCES FACIL PE STRADA GHEORGHE SINCAI
- SE POT FACE RACORDURI LA UTILITATILE EXISTENTE PE STRADA GHEORGHE SINCAI

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA: RELIEFUL, RETEAUA HIDROGRAFICA, CLIMA, CONDITII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.
- NU ESTE CAZUL
-

2.4. CIRCULATIA

- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA, IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE
- RETEAUA STRADALA NU ESTE MODERNIZATA SI NU ESTE ITERCONECTATA CU CARTIERUL „MICESTI,, SI DN74.
- CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI 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, CAPACITATE SI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECTII CU PROBLEM, PRIORITATI.
- NU ESTE MODERNIZATA RETEAUA DE STRAZI ACARE SA ASIGURE LEGATURA CU CARTIERELE „MICESTI,, SI „BARABANT,,.
- TRANSPORTUL IN COMUN NU ESTE CORELAT CU CARTIERELE „MICESTI,,, „BARABANT,, SI CENTRU MUNICIPIULUI ALBA .LULIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

AMPLASAMENT

TARA : ROMANIA

JUDET: ALBA

LOCALITATE: ALBA IULIA, STR. GHEORGHE SINCAI

NR. CARTE FUNCIARA: 79560

NR. CADASTRAL: 7851

NR. TOPO: 2528/2/1/1/1/1/1/1/2/1/3/1/1/3/7/2/2/2/1/1/1/1/2/1/4/1/2/1/1/2/1

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

VECINATATI:

- LA SUD – STRADA GHEORGHE SINCAI;
- LA NORD – DRUM DE EXPLOATARE (3M LATIME);
- LA VEST – TEREN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI ALBA IULIA SI A PERSOANELOR PRIVATE;
- LA EST – SOCIETATEA "INCOV".

REGIM JURIDIC (CF. CU 1876 DIN 15.12.2017)

AMPLASAMENTUL SE AFLA IN INTRAVILANUL LOCALITATII ALBA IULIA, IN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI ALBA IULIA.

OBIECTUL NU ESTE INCLUS IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE.

REGIM ECONOMIC (CF. CU 1876 DIN 15.12.2017)

CATEGORIA DE FOLOSINTA: CURTI CONSTRUCTII

SUPRAFATA TOTALA: 50000 MP, DIN CARE:

- SUPAFATA TALCIOC: 14100 MP
- SUPRAFATA TEREN VIRAN: 35900MP

REGIM TEHNIC (CF. CU 1876 DIN 15.12.2017)

P.O.T. MAXIM = 70%

C.U.T. MAXIM = 2.0

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR: P+3

DESTINATIA STABILITA PRIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM: UTR = MA3 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRECONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL CU INALTMII MAXIME DE P+3 NIVELURI.

SITUATIA EXISTENTA

TERENUL PE CARE URMEAZA SA SE AMENAJEZE UN MINI CARTIER IN PREZENT ARE URMATOARELE FUNCTIUNI:

- TALCIOC – TARG DE BUNURI VECHI, COSTAND IN PLATFORMA AMENAJATA CU DALE DE BETON SI TARABE PENTRU VANZARE
- TEREN VIRAN – EXTINDERE TALCIOC
-

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- TALCIOC CU DOTARI INSUFICIENTE

- RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

- NU EXISTA

- GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

- FOND CONSTRUIT DEFINITIVE NU EXISTA.

- ASPECT CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

- NU ESTE CAZUL

- ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

- NU EXISTA

- ASIGURAREA CU SPATII VERZI

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- NU EXISTA
- EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA
- NU ESTE CAZUL
- PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI
- ZONA DESTRUCTURATA URBANISTIC
- ASPECT SOCIALE NECONTROLATE
- LIPSA INTEGRARII ZONEI LA STANDARDELE ATINSE DE MUNICIPIUL ALBA IULIA
- LIPSA LEGATURILOR CU CARTIERELE ADIACENTE- CARTIERUL „MICESTI,, SIO „BARABANT,,
- LIPSA DOTARILOR EDILITARI PE AMPLASAMENT

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE

- REGLEMENTARI URBANISTICE – PROIECT URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) – MUNICIPIUL ALBA IULIA
SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI
- REGLEMENTARI URBANISTICE PE AMPLASAMENT – PROIECT URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – TEREN DE FOTBAL
- REGLEMENTARI URBANISTICE LA NORD DE AMPLASAMENT:
 - P.U.Z. STRADA IPOTESTI - PRIVATA
 - P.U.Z. STRADA SIMION MANDRESCU

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII (DEBITE SI RETELE DE DISTRIBUTIE APA POTABILA, RETELE DE CANALIZARE, RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA, RETELE DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- EXISTA DISPONIBILITATI EDILITARE DE DEZVOLTARE A ZONEI PRIN RECORD LA UTILITATILE EXISTENTE PE STRADA GHEORGHE SINCAI (CF. AVIZELOR ANEXATE).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

PROBLEMELE DE MEDIU SE TRATEAZA IN CADRUL UNOR ANALIZE DE IMPACT ASUPRA MEDIULUI, INCLUSE IN PLANURILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI PLANURILOR DE URBANISM

- RELATIA CADRU NATURAL – CADRUL CONSTRUIT
- NU SE ADUC INTERVENTII DISTRUCTIVE ASUPRA MEDIULUI
- EVIDENTIAREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE
- NU ESTE CAZUL
- MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA - NU ESTE CAZUL
- EVIDENTIAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIVE
- NU ESTE CAZUL
- EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TOURISTIC
- NU ESTE CAZUL

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- PREZENTAREA OPTIUNILOR POPULATIEI
- IN CADRUL PROCESULUI DESFASURAT CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE NU AU FOST OBIECTIUNI ASUPRA SOLUTIILOR URBANISTICE PROPUSE
- PUNCTELE DE VEDARE ALE POPULATIEI ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI
- NU EXISTA PUNCTA DE VEDERE NEGATIVE
- PREZENTAREA PUNCTULUI DE VEDERE AL ELABORATORULUI SI FELUL CUM VOR FI SOLUTIONATE ACESTEA IN P.U.Z.
- ELABORATORUL PROIECTULUI CONSIDERA OPORTUNA ABORDAREA URBANISTICA ASUPRA UNEI ZONE DESTRUCTURATE DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA
- SOLUTILE PROPUSE, IN CONCORDANTA CU TEMA DE PROIECTARE, AU IN VEDERE INTEGRAREA ZONEI STUDIASTE CU MUNICIPIUL ALBA IULIA DIN PUNCT DE VEDERE SOCIAL-ECONOMIC, URBANISTIC SI DIN PUNCT DE VEDERE A RIDICARII CONFORTULUI SI SIGURANTEI URBANE.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

PREZENTAREA SINTETICA A CONCLUZILOR STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ELABORATE ANTERIOR SI CONCOMITANT CU P.U.Z. – CARE DETERMINA ENUNTAREA UNOR REGLEMENTARI URBANISTICE

- STUDILE SOCIOLOGICE, STUDIILE DE CIRCULATIE SI DE DOTARE EDILITARA A ZONEI RELEVA, IN MOD EVIDENT, UN DECALAJ MAJOR A ZONEI, DIN TOATE PUNCTELE DE VEDERE , FATA DE RERSTUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA; IN ACEST CONTEXT SE JUSTIFICA STUDIUL DE URBANISM DE FATA.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- PREVEDARI REFERITOARE LA ZONA STUDIATA – CAI DE COMUNICATIE, RELATII CU ZONELE VECINE, MUTATII CE POT INTERVENII IN FOLOSINTA TERENURILOR, LUCRARI MAJORE PREVAZUTE IN ZONA, DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE, PROTECTIA MEDIULUI ETC.
- PROPUNERILE DIN P.U.G. AU IN VEDERE IN PRINCIPAL DEZVOLTAREA RETELEI DE COMUNICATIE A ZONEI CU VECINATATILE PRIN MODERNIZAREA ARTERELOR LOCALE :
 - o CARTIERUL „ORIZONT,,, MICESTI,, SI „BARABANT,,
 - o SCHIMBURILE DE TERENURI INITIATE DE ADSMINISTRATIA LOCALA NU SE CONOSC LA MOMENTUL ELABORARII PROIECTULUI
 - o SCHIMBURILE DE TERENURI INTRE PRIVATI DERCURG CONFORM PIETEI LIBERE
 - o DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE IN CONCORDATA CU LEGISLATIA DE PROTECTIE A MEDIULUI URMEAZA IN MOD FIRESA DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI STUDIASTE

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

POSIBILITATI DE VALORIFICARE ALE CADRULUI NATURAL:

- RELATIONARE CU FORMELE DE RELIEF – NU ESTE CAZUL
- PREZENTAREA UNOR OGLINZI DE APA SI A SPATILOR PLANTATE

- IN CAZUL PROPUNERILOR DE SPATII PLANTATE REZOLVA URBANISTIC MOBILAREA ZONELOR CU SPATII VERZI SI ARBUSTI DE TALIE MEDIE ADIACENTI CAILOR DE ACCES, PARCAJELOR SI SPATIILOR DE ODIHNA SI JOACA PENTRU COPII
- CONSTRUIBILITATEA SI CONDITILE DE FUNDARE ALE TERENULUI
 - TERENUL ESTE LIBER PENTRU CONSTRUCTII
 - CONDITILE DE FUNDARE ALE TERENULUI NU PREZINTA INATVERTENTE CARE SA ATRAGA INVESTITII MAJORATE IN CONSTRUIREA CLADIRILOR
- ADAPTAREA LA CONDITILE DE CLIMA – NU ESTE CAZUL; SE VOR LUA MASURI CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE LA ELABORAREA PROIECTELOR TEHNICE.
- VALORIFICAREA UNOR POTENTIALE BALNEARE – NU ESTE CAZUL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

IN FUNCTIE DE PREVEDERILE P.U.G. IN DOMENIUL CIRCULATIEI SI CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE SE PREZINTA URMATOARELE ASPECT:

- ORGANIZAREA CIRCULATIEI SI A TRANSPORTULUI IN COMUN (MODERNIZAREA SI COMPLETAREA ARTERELOR DE CIRCULATIE, ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE+GARARE, AMPLASAREA SPATIILOR DE TRANSPORT IN COMUN, AMENAJAREA UNOR INTERSECTII- SESURI UNICE, SEMAFORIZARI ETC.).
- SE PROPUNE EXTINDEREA RETELEI DE TRANSPORT IN COMUN PRINTR-UN INEL CARE SA PREIA CALATORI DIN ZONA SI DIN ZONELE ADIACENTE

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- IN CAZUL ZONEI STUDIASTE SE ASIGURA NECESARUL DE PARCAJE CONFORM PLANSEI DE „REGLEMENTARU URBANISTICE,,
- REZOLVARILE INTERSECTILOR SI A ARTERELOR SECUNDARE DIN INCINTA CARTIERULUI GHORGHE SINCAI SUNT ADAPTATE INTENSITATII TRAFICULUI AUTO, IN CONFORMITATE CU LEGISLATIA IN VIGOARE; AVAND IN VEDERE TRAFICUL RELATIVE REDUS A AUTOVEHICOLELOR IN CARTIER IN UNELE SITUATII, PENTRU OPTIMIZARE SI FLUENTA ATRAFICULUI S-A RECURS LA SENSURI UNICE.
- ORGANIZAREA CIRCULATIEI FERROVIARE – NU ESTE CAZUL
- ORGANIZAREA CIRCULATIEI AERIENE – NU ESTE CAZUL
- ORGANIZAREA CIRCULATIEI PIETONALE (TRASEE PIETONALE , PISTE PENTRU BICICLISTI, CONDITII SPECIFIC PENTRU HANDICAPATI)

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI

PRINCIPALELE FUNCTIUNI PROPUSE ALE ZONEI, GRUPATE PE UNITATI SI SUBUNITATI TERITORIALE (DELIMITATE DE ARTERE), CARE SA PERMITA APLICAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- DESTINATIA TUTUROR TERENURILOR
 - o LOCUITE COLLECTIVE
 - o LOCUINTE INDIVIDUALE
 - o SPATII COMERCIALE, SPATII PENTRU ATELIERE
 - o REORGANIZARE TALCIOC
 - o SPATII CULTURALE
 - o TETEN DE MINI-FOTBAL
- STABILIREA CATEGORIILOR DE INTERVENTIE PENTRU ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR
 - o TERENUL ESTE LIBER DE CONSTRUCTII; PENTRU ASAAREA ZONEI SI OFERIREA UNUI EXEMPLU DE INTEGRARE A POPULATIEI DEFAVORIZATE SE PROPUN INTERVENTII COMPLEXE CARE VIZEAZA DISFUNCTIONALITATILE SOCIO-ECONOMICE ALE ZONEI.

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

**BILANTUL TERITORIAL INTOCMIT COMPARATIVE – EXISTENT / PROPUS
(INCLUS SI IN PLANSA DESENATA A2– REGLEMENTARI URBANISTICE)**

	DENUMIRE ZONA	EXISTENT m p	%	PROPOS m p	%
Z1	SPATIU PUBLIC CARTIER - COMERT, CULTURA	-	-	5017 m p	10.034%
Z1'	TALCIOC - SPATII ACOPERITE DESCHISE, INCHISE BSI PLATFORME	-	-	4168 m p	8.336%
Z2	TEREN DE SPORT - MINIFOTBAL	-	-	2116 m p	4.232%
Z3	SPATIU PUBLIC CARTIER - COMERT, MINIATELIERE	-	-	5569 m p	11.138%
L1	LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	3882 m p	7.764%
B1	LOCUINTE COLECTIVE	-	-	2405 m p	4.81%
B2	LOCUINTE COLECTIVE	-	-	3092 m p	6.184%
B3	LOCUINTE COLECTIVE	-	-	4606 m p	9.212%
B4	LOCUINTE COLECTIVE	-	-	1990 m p	3.98%
G	SPATII GOSPODARESTI - PLATFORME GUNOI	-	-	336 m p	0.672%
	CIRCULATII AUTO	-	-	7975 m p	15.95%
	PARCARI AUTO	-	-	2562 m p	5.124%
	SPATII DE JOACA PENTRU COPII	-	-	633 m p	1.266%
	SPATII VERZI	-	-	1613 m p	3.226%
	TROTUARE	-	-	4036 m p	8.072%
	TOTAL			50.000 m p	100%

- PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.-ULUI, PROPUSE PE FUNCTIUNI SI CATEGORII DE INTERVENTIE:
 - P.O.T. – RAPORTUL DINTRE ARIA CONSTRUITA LA SOL SI SUPRAFATA TERENULUI CONSIDERAT) – 17,82%
 - C.U.T. – RAPORTUL DINTRE ARIA DESFASURATA A CONSTRUCTILOR SI SUPRAFATA TERENULUI CONSIDERAT) – 0,33

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

IN FUNCTIE DE CONCLUZILE ANALIZEI CRITICE A SITUATIEI EXISTENTE SI DE PREVEDERILE DIN P.U.G. SE VOR TRATA URMATOARELE CATEGORII DE PROBLEME:

- CANALIZARE – IMBUNATATIRI SI EXTINDERI ALE RETELEI DE CANALIZARE DIN ZONA – EVENTUAL STATII DE EPURARE SAU PREEPURARE ETC.
- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:
 - ASIGURAREA NECESARULUI DE CONSUM ELECTRIC, PROPUNERI DE NOI STATII SAU POSTURE DE TRANSFORMARE
 - EXTIDERI SAU DEVIERI DE LINII ELECTRICE
 - MODERNIZAREA LINILOR ELECTRICE EXISTENTE
 - MODERNIZAREA ILUMINATULUI PUBLIC

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- TELECOMUNICATII:
 - EXTINDEREA LINILOR DE TELECOMUNICATII
 - AMPLASAMENTE PENTRU OFICII POSTALE
 - CENTRALE TELEFONICE, RELEE
 - POSTURI DE RADIO SI TV
- ALIMENTARE CU CALDURA; SISTEME DE INCALZIRE PROPUSE, TIPURI DE COMBUSTIBILI, MODERNIZAREA SISTEMELOR EXISTENTE DACA ESTE CAZUL
- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE/ EXTIDERI DE CAPACITATE EXISTENTE
- GOSPODARIE COMUNALA
 - AMENAJARI PENTRU SORTAREA, EVACUAREA, DEPOZITAREA DESEURILOR
 - EXTIDERI PENTRU BAZE DE TRANSPORT IN COMUN
 - CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPECIFICE

PRINCIPALELE PROPUNERI PENTRU ECHIPAREA EDILITARA

I. RETEA ELECTRICA

IN PREZENT ZONA ESTE STRABATUTA DE LINII ELECTRICE SUBTERANE CARE IN CONFORMITATE CU AVIZUL NEGATIV ELIBERAT DE FURNIZOR, SE VOR PROPUNE DEVIERII.

AMPLASAMENTUL NU BENEFICIAZA IN PREZENT DE CONSUMATORI, ASTFEL, SE PROPUNE PREVEDEREA UNUI POST DE TRANSFORMARE PT 20/0,4KV, ALIMENTAT DIN LES 20KV EXISTENTE IN DREPUL ACCESULUI IN AMPLASAMENT. POSTUL DE TRANSFORMARE SE VA MONTA INTR-O ANVELOPA DE BETON, CARE VA CORESPUNDE REGLEMENTARILOR IN VIGOARE.

DIN CELULA JT A POSTULUI DE TRANSFORMARE VOR FI DUSE MAI MULTE COLOANE CARE VOR ALIMENTA DISTINCT ZONELE DE LOCUINTE SI CELE COMERCIALE.

PENTRU COMANDA ILUMINATULUI STRADAL SI PIETONAL VA FI PREVAZUT UN PUNCT DE APRINDERE CU TELEGESTIUNE PE ANVELOPA POSTULUI DE TRANSFORMARE. ACESTA VA PUTEA FI ACCESAT DOAR DE PERSONALUL DESEMNAȚ PENTRU MENTENANTA SISTEMULUI.

II. REȚELE EDILITARE DE APA SI CANALIZARE

IN PREZENT, ZONA STUDIATA NU BENEFICIAZA DE REȚELE EDILITARE, ASTFEL, SE PROPUNE TRATAREA INTEGRALA A ACESTOR UTILITATI. ASTFEL, SE PROPUNE EXTINDEREA REȚELOR DIN DREPTUL ACCESULUI IN AMPLASAMENT.

REȚEAUA DE ALIMENTARE CU APA SE VA REALIZA CU TEAVA DIN POLIETILENA DE INALTA DENSITATE MONTATA INGROPAT LA -1,00M FATA DE COTA TERENULUI SISTEMATIZAT, COTA MASURATA DE LA NIVELUL GENERATOAREI SUPERIOARE A CONDUCTEI. LA RAMIFICATIILE SPRE ZONELE DE LOCUIT SE VOR MONTA

CAMINE DE VANE, CARE SA PERMITA IZOLAREA TRONSOANELOR PENTRU INTERVENTII. CAMINELE DE VANE VOR FI ECHIPARE CU ROBINET DE GOLIRE. ZONELE COMERCIALE VOR BENEFICIA DE RETEA INELARA. PENTRU ZONELE DE LOCUINTE, RETEAUA VA FI DE TIP RAMIFICAT.

PE RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA SE VOR MONTA HIDRANTI DN80 PENTRU STINGEREA POSIBILELOR INCENDII. IN ZONELE COMERCIALE, LANGA TERENUL DE MINIFOTBAL SI LANGA TERENURILE DE JOACA SE VOR PREVEDEA CISEMELE DE BAUT APA. PENTRU SPALAREA PLATFORMELOR DIN ZONA DE TALCIOC SE VOR MONTA HIDRANTI DE GRADINA.

RETEAUA DE CANALIZARE VA FI EXECUTATA DIN TEAVA DE POLICLORURA DE VINIL, MONTATA CU PANTA MEDIE DE 7‰ SI CAMINE DIN BETON CU CAPACE CAROSABILE.

CANALIZAREA MENAJERA VA FI IN SISTEM UNITAR, CU PRELUAREA ATAT A APELOR UZATE MENAJERE, CAT SI A ACELORA PLUVIALE (PRIN INTERMEDIUL GURILOR DE SCURGERE, DE PE ZONELE CAROSABILE).

DIRIJAREA APELOR UZATE SE VA FACE GRAVITATIONAL PE TOATA LUNGIMEA TRONSONULUI.

III. RETEA DE DISTRBUTIE GAZE NATURALE

SE PROPUNE O EXTINDERE A RETELEI DE GAZE NATURALE DIN ZONA CU TEAVA DIN POLIETILENA DE INTALTA DENSITATE IMBINATA PRIN FITTINGURI CU ELECTROFUZIUNE. FIECARE PUNCT DE CONSUM VA AVEA PROPRIUL POST DE REGLARE-MASURARE CONSUM GAZ.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

IN FUNCTIE DE CONCLUZILE ANALIZEI DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI PENTRU ZONA STUDIATA (STUDIUL DE FUNDAMENTARE) SE FORMULEAZA PROPUNERI SI MASURI DE INTERVENTIE URBANISTICA, CE PRIVESC:

- DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSARI ETC.)
 - NU ESTE CAZUL
- PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE
 - NU ESTE CAZUL
- EPURAREA SI PREEPURAREA APELOR UZATE
 - CANALIZAREA MUNICIPIULUI BENEFICIAZA DE O SATATIE DE EPURARE A APELOR UZATE. RACORDURILE CARTIERULUI SE VOR LEGA LA SISTEMUL DE CANALIZARE A MUNICIPIULUI.
- DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR
 - SE PROPUN PUNCTA CENTRALIZATE A COLECTARE A DESEURILOR LA TOATE CATEGORIILE DE FUNCTIUNI PRINTR-O COLECTARE SELECTIVE SI CU DEPOZITARI SUBTERANE AUTOMATIZATE.
- RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI ETC.
 - NU ESTE CAZUL
- ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI
 - SPATII VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT LA STARZI / ALEI

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- SPATII PLANTATE DE BORDARE A PARCAJELOR, LOCURILOR DE JOACA PENTRU COPII ...
- PROTEJAREA BUNIRILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE
 - NU ESTE CAZUL
- REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA
 - NU ESTE CAZUL
- VALORIFICAREA POTENTIALULUI TOURISTIC SI BALNEAR
 - NU ESTE CAZUL
- ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI A RETELELOR EDILITARE MAJORE
 - NU ESTE CAZUL

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

PENTRU A FACILITA PREVEDEREA SI URMARIREA REALIZarii OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA SUNT NECESARE URMATOARELE OPERATIUNI:

- TABELUL CU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PREVAZUTE IN P.U.Z. (DENUMIREA LUCRARILOR, CATEGORIA DE INTERES, SUPRAFATA SAU LUNGIMEA LUCRARII / IN PLANUL CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR-DACA ESTE CAZUL)
 - TALCIOAC MODERNIZAT
 - SPATII CULTURALE

- SPATII COMERCIALE
- IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN+CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998 CU ACTUALIZARI (PRIN CULOARE)
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA (DE INTERES NATIONAL, JUDETEAN SI LOCAL)
 - ZONA STUDIATA ESTE DE INTERES LOCAL – PROPRIETATEA CF. CF. ANEAXAT
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA (DE INTERES NATIONAL, JUDETEAN, LOCAL)
 - NU ESTE CAZUL
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATE A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
 - NU ESTE CAZUL
- DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZarii OBIECTIVELOR PROPUSE (PRIN HASURI):
 - TERENURI CE SE INTENTIONEAZA FI TRECUTE IN PROPRIETATE PUBLICA A UNITATILOR ADMINISTRATIVE TERITORIALE – NU ESTE CAZUL
 - TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN PROPRIETATE PRIVATE A UNITATILOR ADMINISTRATIVE TERITORIALE – NU ESTE CAZUL
 - TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATE, DESTINATE CONCESIONARII – NU ESTE CAZUL

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PRIVATE DESTINATE SCHIMBULUI –
NU ESTE CAZUL

IN FUNCTIE DE GRADUL DE COMPLEXITATE (EXISTENT) SE POATE COMASA
INTR-UN TEXT CURSIV CU CAP. 3.2. „PREVEDERI ALE P.U.G.(PROPUNERI);
CAP. 2.4. „CIRCULATIE (EXISTENT) CU CAP. 3.4. „ MODERNIZAREA
CIRCULATIEI„(PROPUS); CAP. 2.7. „PROBLEME DE MEDIU„(EXISTENT) CU CAP.
3.7. „PROTECTIA MEDIULUI„ (PROPUNERI) ETC.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- INSCRIEREA AMENAJARII SI DEZVOLTARII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI IN PREVEDERILE P.U.G
- CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE, CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE
- PRIORITATI DE INTERVENTIE
- APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII.

**IN CONCORDATA CU GHIDUL DE ELABORARE P.U.Z. RECOMANDAT DE CATRE
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA, CONCLUZIONAM URMATOARELE:**

SOLICITARI ENUNTATE PRIN TEMA DE PROIECTARE:

PENTRU TERENUL AFLAT IN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
IN SUPRAFATA DE 50000 MP, FOLOSIT IN PREZENT PENTRU TALCIOAC SE SOLICITA
URMATOARELE REGLEMENTARI URBANISTICE:

- LOCUINTE COLECTIVE (SOCIALE) BAZATE PE PROIECTE TIP CU REGIM DE
INALTIME PARTER SI DOUA ETAJE (P+2)-7 TRONSOANE
 - LOC DE JOACA PENTRU COPII;
 - SPATII ODIHNA;
 - PLATFORME GOSPODARESTI;
 - PARCAJE;
- LOCUINTE INDIVIDUALE (SOCIALE) – 12-16 LOCUINTE INDIVIDUALE
 - PLATFORME GOSPODARESTI;
 - PARCAJE;
 - SPATII DE ODIHNA (COMUNE CU LOCUINTE COLECTIVE);
- SPATIU URBAN POLARIZATOR PENTRU MINI CARTIER
 - SPATIU AMENAJAT PENTRU TALCIOAC;
 - SPATII PENTRU COMERT SI MICI ATELIERE NEPOLUANTE;
- POSIBILITATILE DE CONECTARE A ZONEI STUDIASTE CU RETEAUA DE STRAZI
DIN ZONA

**ELEMENTELE CONCEPTUALE PE CARE SE BAZEAZA SOLUTIA URBANISTICA
PROPUSA**

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

-PROBLEMELE SOCIALE TREBUIE REZOLVATE PRIN INTEGRAREA INDIVIZILOR SI A FAMILIILOR IN MEDIUL URBAN EXISTENT IN MUNICIPIU;

-ASIGURAREA CONDITIILOR SI SANSELOR EGALE PRIN SPORIREA CONFORTULUI URBAN SI DE LOCUIRE OFERIT;

-TRANSFORMAREA MODULUI DE DESFASURARE A TARGULUI DE VECHITURI PRIN ASIGURAREA DE SPATII ACOPERITE SI DESCHISE, SPATII INCHISE SI PLATFORME CIVILIZATE DE DESFASURARE A ACTIVITATILOR SUSTINUTE DE UN SISTEM MODERN DE INSTALATII. PERMANETIZAREA ACTIVITATILOR ASIGURA SI REVENDICA GESTIUNEA SI CONTROLUL ZONEI.

NECESITATE SI OPORTUNITATE

IN MUNICIPIUL ALBA IULIA SUNT SOLICITARI MULTIPLE PENTRU LOCUINTE SOCIALE. IN PRIMA ETAPA, IN ACEST AN (2018) PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA A INITIAT DEMARAREA INTERVENTIILOR PENTRU AMENAJAREA UNUI CARTIER IN ZONA DE NORD-VEST A MUNICIPIULUI PENTRU APROXIMATIV 150 APARTAMENTE SOCIALE.

SOLUTIA PROPUA

AVAND IN VEDERE SOLICITARILE DIVERSE AVANSATE IN TEMA DE PROIECTARE, ELEMENTELE CE REZULTA DIN ANALIZA AMPLASAMENTULUI, RELATIA SA CU VECINATATILE SI PROBLEMATICA SOCIALA, SOLUTIA PROPUA REALIZEAZA O RELATIVA ZONIFICARE PE FUNCTIUNI URBANE, DUPA CUM URMEAZA:

-ACCESUL PIETONAL SI CAROSABIL PRINCIPAL IN ZONA SE REALIZEAZA DIN STRADA GHEORGHE SINCAI PRINTR-UN SPATIU POLARIZATOR SUSTINUT DE DOTARI COMERCIALE DE UZANRTA ZILNICA PENTRU ZONA STUDIATA SI VECINATATI, DOTARI MINIMALE CULTURALE SI SPATII PENTRU ATELIERE NEPOLUANTE;

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

-CAROSABILUL PROPUȘ PE DIRECTIA SUD-NORD (CU ACCES DIN STRADA GHEORGHE SINCAI- LATIME 7 M) SEPARA LA VEST ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME P+2 DE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE CATE PATRU SAU CATE 2 CU REGIM DE INALTIME PARTER (LA EST);

-PE LATURA DE EST A AMPLASAMENTULUI, INTRE ZONA DE DOTARI SI ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SE PROPUNE MODERNIZAREA TALCIOCULUI PRIN SPATII AMPLE ACOPERITE SI DESCHISE, SPATII INCHISE SI PLATFORME. ZONA TALCIOCULUI VA FI SEPARATA DE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PRINTR-O PERDEA DE VEGETATIE;

IN CAZUL LOCUINTELOR COLECTIVE AMPLASATE PE LATURA DE VEST A AMPLASAMENTULUI SOLUTIA URBANISTICA A REZOLVAT URMATOARELE PROBLEME:

-DISTANTE DE 20 M INTRE TRONSOANELE DE LOCUINTE COLECTIVE P+2 ASIGURANDU-SE O INSORIRE CORECTA;

-ORIENTAREA FAVORALILA A CAMERELOR DE LOCUIT;

-LA EST DE TRONSOANELE DE LOCUINTE COLECTIVE SUNT PROPUSE SPATII DE ODIHNA SI SPATII DE JOACA PENTRU COPII SEPARATE DE CIRCULATIA CAROSABILA PRIN PERDEA DE GARDURI VII;

-ACCESUL AUTOMOBILELOR SE REALIZEAZA INTRE TRONSOANE PE CIRCUITE CU SENS UNIC PE UN CAROSABIL CU O LATIME DE 3,5 M;

-PARCAJELE RESPECTA DISTANTA MINIMA DE 5 M FATA DE TRONSOANELE DE LOCUINTE COLECTIVE;

-LOCUINTELE COLECTIVE BENEFICIAZA PE LATURA DE VEST A AMPLASAMENTULUI DE O CIRCULATIE DE SERVICIU PENTRU PLATFORMELE GOSPODARESTI;

DE ASEMENEA SE PROPUNE DEZVOLTAREA RETELELOR EDILITARE PE INTREAGA ZONA DUPA CUM URMEAZA:

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- RETEA APA-CANAL GENERALA;
- RETEA DE HIDRANTI PENTRU STINGEREA INCENDILOR;
- RETEA DE IRIGATIE PENTRU SPATII VERZI SI PERDELE DE VEGETATIE;
- PUNCTE DE RACORD LA RETEAUA DE APA PENTRU SPALAREA SI INTRETINEREA PLATFORMELOR SI A PUNCTELOR GOSPODARESTI;
- CISMELE EXTERIOARE;
- RETEA DE ALIMENTARE CU CURENT PENTRU ILUMINATUL PUBLIC, ILUMINATUL ARTISTIC, PENTRU LOCUINTE SI DOTARI;
- RETEA FREE WIRELESS SI SISTEM DE INFORMARE Qr CU ACCES INTUITIV SI SIMPLU.

MINI CARTIERUL VA BENEFICIA DE PARCAJE SUPLIMENTARE FATA DE CELE REGLEMENTATE PRIN LEGISLATIE PENTRU AUTOVEHICOLE SI PARCAJE PENTRU TALCIOAC SI DOTARI. SE PROPUNE PARCAJ SUPLIMENTAR PE LATURA DE SUD A STRAZII GHEORGHE SINCAI PE TERNUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA NECESAR IN SPECIAL PENTRU TALCIOAC. DE ASEMENEA SE PROPUNE EXTINDEREA TRANSPORTULUI IN COMUN PANA LA ZONA MINI CARTIERULUI "GHEORGHE SINCAI".

ZONELE VERZI SE INCADREAZA IN INDICELE MINIMAL DE 20 MP SPATII VERZI PE CAP DE LOCUITOR.

SOLUTILE URBANISTICE PROPUSE RESPECTA LEGISLATIA SPECIFICA DE PROTECTIE A MEDIULUI OFERIND UN MOD CIVILIZAT DE LOCUIRE SI OFERA DOTARI NECESARE DE UZANTA ZILNICA SI PERIODICA SPECIFICE ACESTOR ZONE.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

- **FUNCTIUNI ADMISE** - FUNCTIUNI MIXTE CONFORM PLANULUI URBANISTIC GENERAL IN VIGOARE SI CONFORM PLANULUI URBANISTIC DE FATA (LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE, COMERT, ATELIERE PRESTARI SERVICII NEPOLUANTE, SPATII CULTURALE, TEREN MINI-FOTBAL);
- **REGIMUL DE INALTIME PROPUSE**
 - REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUSE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE: P+2;
 - REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUSE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE: P+1
 - REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUSE PENTRU DOTARI: P
- **RETRAGERI FATA DE VECINATATI** – SE RESPECTA LEGISLATIA SPECIFICA PENTRU FIECARE FUNCTIUNE URBANA
 - RETRAGERE OBLIGATORIE A CONSTRUCTILOR DESTINATE DOTARLOR (COMERT, ATELIERE PRESTARI SERVICII NEPOLUANTE, SPATII CULTURALE) FATA DE STRADA GHEORGHE SINCAI:
 - ALINIAMENT CU HALA „INCOV,,
 - DISTANTA MINIMA INTRE LOCUINTELE COLECTIVE – 20 m
 - DISTANTA MINIMA INTRE LOCUINTELE INDIVIDUALE – 30 m
 - DISTANTA MINIMA A TERENULUI DE MINIFOTBAL FATA DE LOCUINTELE INDIVIDUALE – 29 m
 - DISTANTA MINIMA A LOCUINTELOR COLECTIVE FATA DE ALEEA CAROSABILA PRINCIPALA (NORD-SUD) A CARTIERULUI – 21 m
 - DISTANTELE MINIME A PARCAJELOR FATA DE LOCUINTELE COLECTIVE – 5m

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- DISTANTA MINIMA A LOCUINTELOR INDIVIDUALE FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE PE LATURA DE EST – 0.6 M

- DISTANTA MINIMA A LOCUINTELOR COLECTIVE FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE PE LATURA DE VEST – 12 M

• **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI si COEFICIENTUL DE UTILIZAREA A TERENULUI - PROPUNERE**

-SE RESPECTA LIMITELE MAXIME PENTRU P.O.T. SI C.U.T., LIMITE PREVAZUTE IN PROIECTUL URBANISTIC GENERAL IN VIGOARE PENTRU MUNICIPIUL ALBA IULIA.

P.O.T. propus = 17,82%

C.U.T. propus=0,33

LUCRARILE NECESARE DE ELABORAT IN PERIOADA URMATOARE:

- ELABORAREA UNOR PROIECTE DE URBANISM DETALIAE PENTRU UNELE AMPLASAMENTE (P.U.D.)
 - SE RECOMANDA TRECEREA LA URMATOARELE FAZE DE PROIECTARE PRINTR-O ABORDARE UNITARA A ZONEI. IN ACEST CAZ NU SUNT NECESARE PROIECTE FAZA P.U.D., PUTANDU-SE EMITE CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU FAZA S.F. SAU S.F.+P.T.+D.E., CU CONDITIA APROBARII VALORII DE INVESTITIE ESTIMATE LA FAZA S.F. .
 - NU RECOMANDAM ACHIZITIA PUBLICA DE PROIECTARE CU EXECUTIE, AVAND IN VEDERE CALITATEA REDUSA A CONSTRUCTILOR EXECUTATE IN ULTIMI ANI, IN ACEST SISTEM.
- PROIECTE PRIORITARE DE INVESTITII, CARE SA ASIGURE REALIZAREA OBIECTIVELOR, IN SPECIAL IN DOMENIUL INTERESULUI GENERAL
 - REALIZAREA CONEXIUNILOR RUTIERE CU CARTIERELE INVECINATE, INCLUSIV EXTINDEREA RETELELOR EDILITARE
 - EXTINDEREA TRANSPORTULUI IN COMUN IN ACESTA ZONA, IN CORELARE CU ZONELE INVECINATE
 - MUTAREA TALCIOCULUI (AUTO) PE UN AMPLASAMENT ADIACENT MUNICIPIULUI
- SCENARI PENTRU ETAPELE VIITOARE (ACTORI IMPLICATE, ATRAGEREA DE FONDURI, ETAPE DE REALIZARE, PROGRAME DE INVESTITII ETC.).
 - ASANAREA ZONEI, ELIMINADU-SE DISFUNCTIONALITATILE DE ORDIN SOCIAL
 - GESTIONAREA RESPONSABILA A ZONELOR LIBERE DE CONSTRUCTII DE CATRE PROPRIETARII DE DREP A ACESTORA

P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

- DEZVOLTAREA ZONEI IN RITMUL SI LA STANDARDUL GENERAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA
- STIMULAREA INVESTITIILOR PRIVATE PRIN REDUCERI DE TAXE SI IMPOZITE IN ACESTA ZONA
-

INTOCMIT:

ARH. LANCRAJAN FRANCHINIGHEORGHE CORNELIU
ARH. LANCRAJAN FRANCHINI RADU



s.c. LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE s.r.l.

Alba Iulia



P.U.Z.

ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT

CARTIER **GHEORGHE SINCAI**

ALBA IULIA

DOCUMENTATIE FOTO si 3D

BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

PROIECTANT: S.C. "LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE" S.R.L. ALBA IULIA

PR. NR. 279/2018



TALCIOC



PLATFORMA TALCIOCI SI VEDERE SPRE STRADA GHEORGHE SINCAI



TALCIOCI SI VEDERE SPRE STRADA GHEORGHE SINCAI



VEDERE SPRE STATIA DE TRANSFORMARE





STRADA GHEORGHE SINCAI – ZONA INTRE TALCIOCI SI SATATIA DE TRANSFORMARE







P.U.Z. – ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT
CARTIERUL GHEORGHE SINCAI – ALBA IULIA

5. ANEXE

- Cartograme, scheme si elemente grafice in sustinerea P.U.Z.-ului
- Avize

ROMÂNIA
Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Nr. 125694 din 15.12.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1876 din 15.12.2017

În scopul: ELABORARE PUZ "ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT CARTIER GHEORGHE SINCAI"

Urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ALBA IULIA** cu domiciliul în județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada CALEA MOTILOR, nr. 5A, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 125599 din 15.12.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Alba Iulia, Strada Gheorghe Sincal, nr. F.N., nr. CF 79560, nr. topo./cadastral CAD: 7851, TOPO. 2528/2/1/1/1/1/1/2/1/3/1/1/3/7/2/2/1/1/1/1/2/1/4/1/2/1/1/2/1, sau identificat prin PLAN DE SITUATIE, EXTRAS CF.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 716/2012, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014 ;

faza PUZ _____ aprobată prin hotărârea Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. ____ / _____ ;
faza PUD _____ aprobată prin hotărârea Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. ____ / _____ .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Amplasamentul se afla în intravilanul localității Alba Iulia.
Natura proprietății: proprietatea Municipiului Alba Iulia.
Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți construcții - 50 000 mp.
Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: UTR = MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri, situată în afara ariei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC:

POT maxim = 70%; CUT maxim = 2.0 - conf. PUG aprobat
Regimul de aliniere a terenului - la strada Gheorghe Sincal.
Regimul de aliniere a construcțiilor - se va stabili prin PUZ, respectând Regulamentul local de urbanism al PUG aprobat
Retragerile față de proprietățile vecine - se va stabili prin PUZ, respectând Regulamentul local de urbanism al PUG aprobat, Cod Civil și Pompieri.
Înălțimea maximă admisă a construcțiilor - P+3
Echiparea cu utilități existente - apa, canalizare, gaz, energie electrică.
Circulații, accese, parcaje necesare - accesul principal în incintă se va face din strada Gheorghe Sincal.
Se vor reglementa prin PUZ circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei studiate și se vor studia tipurile de circulații care vor fi de utilitate publică și care vor fi de utilitate privată.
Se va studia prin PUZ o amplasare a parcajelor diferențiată pe fiecare funcțiune, în afara circulațiilor publice, respectându-se numărul minim de locuri de parcare reglementat HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, completat cu HCL 92/27.03.2006, modificată cu HCL 108/15.04.2011 privind autorizarea executării locuințelor colective.
Se menține UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri, situată în afara ariei protejate, iar prin PUZ se vor detalia REGLEMENTARI SPECIFICE AFERENTE FUNCȚIUNII PROPUSE - "ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT CARTIER GHEORGHE SINCAI", PRIVIND MODUL DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR INCLUSIV VOLUMETRIA, ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE.
se vor respecta prevederile PUG APROBAT CU HCL 158/2014 privind UTILIZARILE ADMISE SI UTILIZARILE ADMISE CU CONDITIONARI.
Conform Legii 24/2007 art. 10, pct. (3) - privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, se va prevedea un minimum de 20 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.
Se va respecta Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
ÎN CAZUL ÎN CARE PRIN PROPUNEREA DE MOBILARE URBANĂ, RESPECTIV PRIN AMPLASAREA CLADIRILOR SE EVIDENȚIAZĂ CA DISTANȚA DINTRE CLADIRI (INCLUSIV CELE ÎNVECINATE) ESTE MAI MICĂ SAU CEL PUTIN EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA CLADIRII CELEI MAI ÎNALTE, SE VA ÎNTOCMI LA FAZA PUZ STUDIU DE ÎNSORIRE CARE SĂ CONFIRME FAPTUL CA ESTE ASIGURATĂ ÎNSORIREA PE O DURATĂ DE MINIM 1-1/2 ORE LA SOLSTITIUL DE IARNĂ.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PUZ "ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT CARTIER GHEORGHE SINCAI"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA DE PROTECCIA MEDIULUI ALBA IULIA - STR. LALELELOR, NR.7B, COD 510217, ALBA IULIA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea asigurării transparenței și a procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ prevenirea și stingerea incendiilor.

☐ apărarea civilă.

☐ protecția Mediului.

☐ aviz Adm. de Drumuri.

☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei.

☐ sănătatea populației.

☐ aviz S.G.A.

☐ aviz Adm. Națională a Îmbunătățirilor Funciare (A.N.I.F.).

☐ aviz de principiu pt. lucrări de săpătură pe domeniul public.

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

AVIZ COMISIA DE URBANISM faza PUZ ✓

CONSULTAREA POPULAȚIEI faza PUZ ✓

AVIZ TRANSELECTRICA ✓

AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ✓

AVIZ SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE - UM0361 ✓

STUDIU GEOTEHNIC ✓

d.4) **studii de specialitate:**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

f) **dovada privind achitarea taxelor legale.**

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar
Mircea Hava

L.S.



Secretar
Marcel Jeler

Arhitect-șef,
arh. Hedviga Calin

[Signature]

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Secretar,

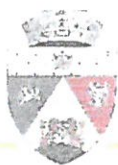
Arhitect-șef,

L.S.

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ **direct.**



Nr. 37488 /16.04.2018..

CATRE,
SC LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU-LE SRL
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, Nr.25

Prin prezenta, vă comunicăm că în data de 12 aprilie 2018 s-a încheiat etapa de informare și consultare a publicului pentru următoarele documentatii de urbanism:

1. Plan Urbanistic de Detaliu „RECONVERSIE FUNCTIONALA SANT EXTERIOR – LATURA DE NORD A CETATII ALBA CAROLINA, SPATII PUBLICE AMENAJATE PENTRU AGREMENT SI PETRECEREA TIMPULUI LIBER, ALBA IULIA”,
2. Plan Urbanistic Zonal: „ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO - CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT CARTIER “GHEORGHE SINCAI” ALBA IULIA, ZONA TALCIOAC, STR. GHEORGHE SINCAI

Deoarece în perioada de 12 martie – 12 aprilie 2018, nu au fost înregistrate din partea publicului opinii, sesizări și/sau propuneri, vă rugăm să finalizați documentatiile de urbanism în conformitate și cu respectarea termenelor din contractele nr. 7988/26.01.2018 și 7990/26.01.2018.

ARHITECT SEF
arh. HEDVIGA CALIN

Nume si prenume	Funcția publică/Departament	Semnatura	Data	Nr. exemplare
Intocmit:Hedviga Calin	Arhitect sef/Directia urbanism		16.04.2018	

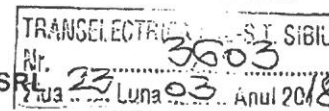
DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

Către:

SC LANCRANJAN FRANCHINI GHEORGHE – LE SRL

str. G.Coșbuc, nr. 25, Alba-Iulia

fax: 0258 811959

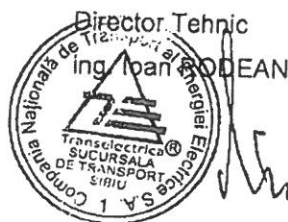


Referitor: Elaborare PUZ ansamblu urban in Alba Iulia, str. Gheorghe Șincai, FN, jud. Alba

Ca urmare a primirii cererii și documentației întocmită de SC Lancranjan Franchini Gheorghe – LE S.R.L, depusă și înregistrată la CNTEE Transelectrica SA – ST Sibiu cu nr. 2511/ 26.02.2018, referitoare la aviz de amplasament pentru obiectivul „Elaborare PUZ ansamblu urban cu spații socio-culturale, educative și de locuit cartier Gheorghe Șincai”, ce urmează a se realiza în Alba Iulia, str. Gheorghe Șincai, nr. CF 79560, județul Alba, respectiv a completării documentației cu planșa A2 plan de situație – plan reglementări urbanistice, înregistrată la CNTEE Transelectrica SA – ST Sibiu cu nr. 3546/ 22.03.2018, vă comunicăm următoarele:

1. Specialiștii CNTEE Transelectrica SA - ST Sibiu au analizat documentația transmisă și au identificat, în teren, împreună cu reprezentantul d-tră, d-na Vasiiu Petronela, amplasamentul, în ziua de 09.03.2018;
2. În urma identificării, în teren și în baza de date, s-a constatat că obiectivul dvs., menționat în Certificatul de Urbanism nr.1876 din 15.12.2017, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, este în afara zonei de protecție și de siguranță a instalațiilor aflate în gestiunea CNTEE Transelectrica SA - ST Sibiu, fiind amplasat la aprox. 85 m de gardul stației de transformare 220/110/20 kV Alba Iulia, respectiv la o distanță de aprox. 100m de axul LEA 220 kV Mintia – Alba Iulia.

Cu stimă,



Șef Serv. Tehnic
ing. Lăcrimioara JURCA

Întocmit
ing. Adrian NISTOR



Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
Transelectrica SA - Sucursala de Transport SIBIU - Bulevardul
Corneliu Coposu nr.3, cod poștal 550245, Sibiu, România, Nr.
înregistrare Oficiu Registrului Comerțului J32/465/2000, Cod unic de
înregistrare 13414470, Telefon +40269 207 111, Fax +40269 207 101
www.transelectrica.ro



S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Cod 00347.02.03

Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediu social: București, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Clădirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Divizia: ACCES SI TRANSPORT ROMANIA

Departamentul: PROIECTARE & INVENTAR A RETELEI PASIVE

Compartimentul: PROIECTARE RETEA PASIVA NORD

Data: 28.02.2018

Numar de inregistrare: 69/ 20.02.2018

Aviz nr: 80

Către:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

PRIN SC LANCRANJAN FRANCHINI GH.C-LE SRL

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației dvs. depusă la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - Centrul de Operațiuni CJ-AB-BN, înregistrată sub nr. 69/ 20.02.2018 privind lucrările:

ELABORARE PUZ

„ANSAMBLU URBAN CU SPATII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE SI DE LOCUIT CARTIER GHEORGHE SINCAI”

la adresa: localitatea Alba Iulia, strada Gheorghe Sincai FN, județul Alba,
conform cu documentația depusă, vă comunicăm următoarele:

În zona pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările propuse pentru construire.

Având în vedere această situație, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS, în baza unei documentații tehnice de specialitate.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Nu se taxează

Responsabil Avize Tehnice
ILIEȘIU MIHAI
28.02.2018

