

MEMORIU TEHNIC – PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT: **ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE**

ADRESA: JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada CALEA MOȘILOR, nr. 61 - 65

BENEFICIAR: **ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ, CRETU EUGENIA ;**
Bulevardul REVOLUȚIEI 1989, nr. 2F, sc. A, et. 1, ap. 3, localitatea Alba Iulia, jud. Alba

NUMAR PROIECT **1558 / 2023**

PROIECTANT **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Sef Proiect

Proiectat

Project Manager:

arh. Ioan STRAJAN

arh. Vlad STRAJAN

ing. Ioan GHEORGHESCU





BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SC ---	U01
2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE	SC. 1: 250	U02
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 250	U03
4. REGIM JURIDIC EXISTENT	SC. 1: 250	U04
5. REGIM JURIDIC PROPUȘ	SC. 1: 250	U05
6. PLAN COORDONATOR REȚELE	SC. 1: 250	U06
7. POSIBILITATE COMPARTIMENTARE PARCELĂ	SC. 1: 250	U07
8. EVOLUTIE PARCELAR – IDEOGRAMA	SC, 1:1000	U08



Sef proiect:
Arh. Ioan STRAJAN



Elaborat :
Arh. Vlad STRAJAN



MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI:	ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE
1.2. BENEFICIAR	ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ, CRETU EUGENIA
1.3. PROIECTANT	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
1.4. AMPLASAMENT :	JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada CALEA MOȘILOR, nr. 61 - 65
1.5. DATA ELABORARII:	2023
1.6. FAZA:	PUZ

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, și a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizare operațiuni notariale de dezmembrare ale parcelelor cu CF 77496, CF 107395 și CF 109113;
- Realizare operațiuni notariale de comasare a acestor noi parcele rezultate în urma dezmembrărilor. Comasare în urma căruia vor rezulta doua parcele – suprafața care va reprezenta limita finală a PUZ-ului reglementat; a se vedea planșa _ Regim Juridic anexată prezentei documentații urbanistice ;
- Realizare împrejmuire proprietate;
- Demolarea celor două clădiri actuale cu funcțiune de locuire existente pe terenul reglementat;
- Relocarea parcării de pe latura de sud a parcelei (așa cum este în prezent), pe partea de nord-vest și mărirea capacității acesteia;
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra atât noile propuneri, cât și clădirea existentă: stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții, cum ar fi suprafața de edificabil, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent;
- Racordarea obiectivului propus la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă, pe Calea Moșilor ;

- Realizarea unui spațiu destinat parcajelor care va include un număr total de 32 locuri de parcare, dintre care 25 sunt publice, 2 locuri de parcare vor fi pentru persoanele cu dizabilități și sau mașini electrice și 5 locuri de parcare private, pentru personalul medical angajat;
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea specială din punctul de vedere al vegetației a acestora;

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus :

Arealul studiat se află în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în zona centrală a orașului, tangentă unei căi rutiere principale (Calea Moșilor). Din punct de vedere funcțional, se observă o tendință de dezvoltare continuă susținută de noi intervenții, ce au crescut valoarea zonei în timp, aducând-o în atenția locuitorilor, a utilizatorilor, dar și a investitorilor. Acest potențial de dezvoltare nu este trecut neobservat, așadar Caracterul teritorial al zonei este marcat de o dezvoltare specifică perioadei de după anul 1945, moment în care gradul de urbanizare de tip socialist și extinderea spațială a orașului a înregistrat o creștere substanțială. Perimetrul studiat are forma poligonală, situat în apropierea unei căi principale de circulație, mărginit: pe latura de Nord de Calea Moșilor, stradă de legătură cu importanță crescută la nivelul orașului, de categoria a II-a; pe laturile de Vest, Est și Sud de proprietăți private ale persoanelor fizice.

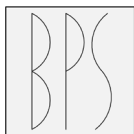
Din punct de vedere al importanței istorice - zona reglementată se află în zona de protecție a monumentului istoric sit arheologic de categoria A – așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02, ceea ce îi aduce o valoare ridicată în acest sens. Este de menționat însă că această vecinătate nu influențează propunerile prezente prin acest proiect, căci în prezent există și o descărcare de sarcină arheologică nr.182/29.06.2020, încă valabilă și vizată spre neschimbare nr. 636 din 2020.

Vecinatati :

- | | | |
|-----------|---|---|
| NORD-EST | - | Calea Moșilor - de legătură - domeniu public al Municipiului Alba Iulia; |
| SUD-VEST | - | Proprietăți private ale persoanelor fizice (Todor Cornel/Todor Ana, Florea David/Florea Delia Adriana, Florea Ioan Marcel); |
| NORD-VEST | - | Proprietăți private ale persoanelor fizice (Ghete Ioan/Ghete Viorica, Galdau Laura/ Galdau Petru Daniel, Steau Ioan Vlad/ Steau Elena Liliana); |
| SUD-EST | - | Proprietăți private ale persoanelor fizice (Florea Ioan Marcel, Goia Cornel și Primăria Alba Iulia) |

Distante fata de proprietatile vecine :

- | | | |
|-----------|---|---|
| NORD-EST | - | 23,6 m (proprietate aflata peste drumul public Calea Motilor si 0,00m pana la domeniul public al strazii) |
| SUD-VEST | - | 5,65m între punctul cel mai apropiat al clădirii față de cea mai apropiată parcelă, creată în urma schimbului de terenuri, 28,01 m până la clădirea cea mai apropiată pe această latură |
| NORD-VEST | - | 44,52 m |



SUD-EST - 2,36m între punctul cel mai apropiat al clădirii față de cea mai apropiata parcela, aici CF 79704

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizată:

Zona este reglementata urbanistic prin « **P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012** » aprobat cu HCL 158/2014 « ca **UTR : MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri** ;

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform PUZ si RLU aferent « **P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012** » aprobat cu HCL 158/2014 « amplasamentul se afla in **UTR : MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri**

HCL 241 Art 13 Planul Urbanistic Zonal „MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI MEDICALE, ALBA IULIA, CALEA MOȚILOR, NR. 61, solicitant SC OPTIC MEDICAL LINE SRL prin HOLHOS TEODOR”, conform planului de situație anexat.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

In zona nu au fost realizate documentatii care sa includa suprafata de teren ce face obiectul studiului.

CAP. 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Situația existentă:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia
- Natura proprietății: proprietate privată a persoanelor juridice și fizice: TEODOR HOLHOS ; ANDRA GABRIELA HOLHOS, CRETU EUGENIA ;
- Imobilul este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora – sit arheologic de categoria A – așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02”

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală de folosință: arabil, curți construcții – S totală teren = (89+114+1203+1080+786+440) mp = 3712 mp;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, UTR = MA – zonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual situată în afara zonei protejate și conform PUZ APROBAT PRIN HCL nr. 241 art. 13 din 22.06.2018 – „MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI POLICLINICI MEDICALE, ALBA IULIA, CALEA MOȚILOR, NR. 61, solicitant SC OPTIC

MEDICAL LINE SRL prin HOLHOȘ TEODOR”, UTR = MA3_2 – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi de P+5 niveluri
M – ZONA MIXTĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/și 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 etc) case de modă, și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

3. REGIMUL TEHNIC:

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE MA3 si MA3_2- sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - MA3 si MA3_2

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE - MA3 si MA3_2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;

- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE). - MA3 si MA3_2

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - MA3 si MA3_2

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - MA3 si MA3_2 - (conform PUD in zona protejata) cu urmatoarele recomandari:

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzone predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE

ACEEAȘI PARCELĂ - MA3 si MA3_2 - (conform P.U.D in zona protejata)

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - MA3 si MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. - MA3 si MA3_2

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

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorative la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR. -

MA3

- cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor P+5 niveluri ;

- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

- in toate cazurile pentru înalțimi P+5 – P+10 niveluri, se vor face justificari suplimentare prin P.U.Z. tinand seama de inscrierea in caracterul zonei, de armonizarea cu vecinatatile imediate si de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe fortificațiile Cetatii si de pe traseul viitorului drum expres

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - MA3 si MA3_2

- cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - MA3 si MA3_2 - cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. - cu următoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI - cu următoarele recomandari:

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

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**MA3 si MA3_2** - cu următoarele conditionari:

- in afara zonei protejate - POT maxim = 70%
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim
- pentru locuinte colective se recomanda conf HCL 92/2006: POT max = 40%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**MA3** - cu următoarele conditionari:

- CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

MA3_2 - cu următoarele conditionari:

- CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT pe intreg U.T.R., un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

***** NOTA**

Suprafata de teren identificabila prin CF nr. 109113 isi pastreaza in continuare regulamentul de urbanism aprobat dupa unificarea propusa prin prezenta documentatie urbanistica. Restul suprafetei de teren aferent parcelei unificate , in suprafata de 3712mp va avea RLU MA3 -PUG Municipiul Alba Iulia reactualizat, aprobat prin HCL 158/2014.



3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :

Parcela aferentă zonei de studiu, are deschidere directă la o singură stradă de legătură (cu două benzi pe sens) – Calea Moșilor, de categoria a II-a, dispunând așadar de accesibilitate pe o singură latură (cea de Nord), inasa cu doua iesiri distincte , marcate de portile de acces existente. În momentul de față, accesul pe parcelă se face de pe același drum și se va menține întocmai, doar suplimentat ca numar ;

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Suprafața totală a proprietății aferentă terenului studiat este de 3712.00 mp conform datelor topografice existente și a C.F.-urilor existente. Terenul nu este liber de construcții, căci în prezent, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, se află două clădiri ce urmează a fi demolate într-o etapă ulterioară acestui proiect în curs.

Acesta are ca vecinatati :

NORD-EST	-	Calea Moșilor - de legătură - domeniu public al Municipiului Alba Iulia;
SUD-VEST	-	Proprietăți private ale persoanelor fizice (Todor Cornel/Todor Ana, Florea David/ Florea Delia Adriana, Florea Ioan Marcel);
NORD-VEST	-	Proprietăți private ale persoanelor fizice (Ghete Ioan/Ghete Viorica, Galdau Laura/ Galdau Petru Daniel, Steau Ioan Vlad/ Steau Elena Liliana);
SUD-EST	-	Proprietăți private ale persoanelor fizice (Florea Ioan Marcel, Goia Cornel și Primăria Alba Iulia)

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

Terenul studiat are suprafața măsurată de 3712 mp conform CF-urilor existente; în cadrul căruia, pe suprafața aferentă teritoriului studiat, se află 3 clădiri dintre care 2 urmează a fi demolate într-o etapă ulterioară acestui proiect în curs. Cea de-a 3-a cladire este pe parcela actualului CF 109113 si reprezinta Centrul medical Dr. Holhos, cladire aflata in stadiu de executie, fiind la momentul redactarii prezentei documentatii intr-un stadiu nefinalizat.

DOCUMENTE DE PROPRIETATE	
Extras CF	S din Extras CF :
92686	114 mp
107395	89 mp
109113	1203 mp
110293	1080 mp
115736	786 mp
94670	440 mp
CF nou:	3712 mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului este format din șapte parcele, cu funcțiune mixtă, unde se admit utilizări precum insituții, servicii publice, parcaje publice, amenajări pietonale etc.

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut, care, din punct de vedere funcțional, este caracterizat de mixitate, regăsindu-se atât funcțiunea de locuire, cât și sedii ale diferitelor firme, servicii publice, instituții etc.

Conformarea parcelelor este, în mare parte specifică – ardelenescă, cu o deschidere mică la strada principală, dar alungite (cu adâncime mare); și unde gradul de ocupare al parcelei nu este mare. Însă se regăsesc și foarte multe parcele configurate după o tipologie modernă, specifică inserțiilor urbane (fapt ce susține ideea de mixitate din toate punctele de vedere). Din punct de vedere arhitectural, se remarcă un stil uniform – clădirile creează fronturi continue la stradă și sunt amplasate pe aliniament; iar volumetriile, relieful fațadelor, culorile și materialele de construcție sunt unitare și exprimate în aceeași manieră, evidențiindu-se o imagine unitară. Zona studiată se află într-o stare încă incipientă de dezvoltare, dar tendința predominantă susține acest tip de intervenții.

În ce privește accesibilitatea, spațiul ce face obiectul studiului este situat într-un punct de importanță crescută, deoarece strada tangentă acestui areal, face legătura directă atât cu zona de Centru (spre Est), cât și cu una din porțile de ieșire principale din oraș.

În ce privește relieful –terenul nu prezintă nicio declivitate și nicio diferență de nivel, acesta fiind plat.

3.5. Destinația admisă a clădirilor propuse în zonă:

Sunt permise construcții care prin natura lor nu prejudiciază atât mediul, cât nici vecinătățile acestora, dar care însă prezintă strict funcțiuni de locuire individuală.

PROPUS: După demolarea clădirilor actuale existente pe terenul reglementat de care s-a vorbit la pct 3.3, se dorește stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra atât noile propuneri, cât și clădirea existentă: stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite conform PUG aferent; și realizarea unui spațiu destinat parcajelor care va include un număr total de 32 locuri de parcare, dintre care 25 sunt publice, 2 locuri de parcare vor fi pentru persoanele cu dizabilități și 5 locuri de parcare private, pentru personalul medical angajat care vor fi ocazional publice (adică se vor păstra private până la supraaglomerarea celor publice).

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Suprafata în CF a perimetrului reglementat este de : 3712 mp

Terenul ce face obiectul studiului, este compus din parcelele având CF 107395, 92686, 109113, 110293, 115736 și 94670 sunt actualmente în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ și CRETU EUGENIA ;

3.7. Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

3.8. Accidente de teren:

Nu este cazul, căci nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelelor studiate.

3.9. Adâncimea apei subterane:

Nu este cazul.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc):

Zona este situată în cadrul intravilanului Municipiului Alba Iulia, în partea centrală a acestuia, caracterizată de un fond construit densificat, specific zonelor unde predomină locuirea individuală, dar această direcție este actualmente în curs de dezvoltare, unde și zona cu funcțiuni mixte începe să prindă contur. Calitatea construcțiilor este bună, cu inserții de utilizări mixte, unde majoritatea clădirilor existente se remarcă printr-un regim de construire de tip izolat și în ce privește regimul de înălțime al acestora, respectă reglementările regulamentului PUG Alba Iulia în vigoare – de clădiri cu înălțimi de maxim P+3 niveluri ;

3.12. Echiparea edilitară existentă:

În prezent, având în vedere caracterul actual al zonei (de teritoriu în plină dezvoltare), zona conexă celei studiate, împreună cu strada adiacentă (Calea Moșilor), sunt racordate la toate rețelele publice edilitare (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică).

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program:

Se propune:

- Realizare operațiuni notariale de dezmembrare ale parcelelor cu CF 77496, CF 107395 și CF 109113;
- Realizare operațiuni notariale de comasare a acestor noi parcele rezultate în urma dezmembrărilor. Comasare în urma căruia vor rezulta doua parcele distincte, suprafata care de altfel va reprezenta limita finală a PUZ-ului reglementat;
- Realizare împrejmuire proprietate;
- Există posibilitatea de a se crea și o parcelă în rândul doi, cu acces direct la strada principală (Calea Moșilor), dar acest fapt se va realiza doar în cazul în care beneficiarul va lua această decizie, după aprobarea proiectului prezent.
- Demolarea celor două clădiri actuale cu funcțiune de locuire existente pe terenul reglementat;
- Relocarea parcerii de pe latura de sud a parcelei (așa cum este prevazuta in proiectul autorizat în prezent), pe partea de nord-vest și mărirea capacității acesteia;
- Stabilirea cadrului urbanistic în care se vor integra atât noile propuneri, cât și clădirea existentă: stabilirea reglementărilor urbanistice specifice noilor inserții, cum ar fi suprafața de edificabil, alinierea la stradă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent;
- Racordarea obiectivului propus la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă, pe Calea Moșilor ;
- Realizarea unui spațiu destinat parcajelor care va include un număr total de 32 locuri de parcare, dintre care 25 sunt publice, 2 locuri de parcare vor fi pentru persoanele cu dizabilități și 5 locuri de parcare private, pentru personalul medical angajat ;
- Amenajarea spațiilor verzi private din incintă, prin tratarea speciala din punctul de vedere al vegetației a acestora;

- Regimul de înălțime propus al construcțiilor va fi de S+P+4+R pentru parcela finala aferentă clădirii existente medicale cu H max. clădire = +25,45m raportat la terenul sistematizat ; în ceea ce privește cea de-a doua parcela , aceasta va păstra în continuare regulamentul aferent MA3_ facând legătura volumetrică și de gabarit față de clădirile situate în vecinătate ;
- La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Alba Iulia aprobat 2012.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în urma căruia se vor realiza atât operațiuni notariale de comasare și alipire; cât și cum se va poziționa parcare aferentă centrului medical chirurgical Dr. Holhos, dar și parametrii construibili din punct de vedere urbanistic care vor susține viitoarele dezvoltări.

Perimetrul constructibil/suprafața edificabilului a fost stabilită în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Alba Iulia aprobat 2012. S-a ținut cont așadar de retragerile laterale de 5 m (pe laturile de Est și Vest), de retragerea posterioară de 5 m (pe latura de Sud), de alinierea la stradă (pe latura de Nord) față de celelalte clădiri prezente în zonă; și nu în ultimul rând, s-a ținut cont de clădirile existente pe parcelă. În plus față de acestea, s-a stabilit și suprafața edificabilului aferentă spațiului reglementat, edificabil situat tangent la limitele laterale și cea posterioară, reprezentând suprafața constructibilă. Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit, dar și pentru a asigura o bună accesibilitate și fluiditate a fluxurilor atât pietonale cât și auto în zona aflată în plin proces de dezvoltare, s-a ținut cont de toate aceste reglementări urbanistice pentru proiectarea parcurii. Pentru a nu suprasolicita viitoarea capacitate carosabilă a străzii și pentru o mai bună fluidizare a traficului, s-a impus realizarea parcajelor în interiorul fiecărei parcele.

Spațiile din interiorul incintei rămase libere de construcții sau neocupate de parcări, se vor transforma în spații verzi, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea spațiului verde din zona studiată.

Clădirea are șase registre supraterane și unul subteran – (S + P + 5) Subsol + Parter + 5 etaje;

Din punct de vedere estetic, clădirea se va realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor).

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren conform CF 3712 mp**
- **S Edificabil : Parcela MA3 754.44 mp**
- **S Edificabil : Pacela MA3 și MA 3_2 : 2007.34 mp**
 - **S Edificabil Total PUZ : 2761.78mp**
- Nr. parcări publice: 27 locuri de parcare publice, din care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități
- Nr. parcări private: 5 locuri - pentru personalul medical angajat, în interiorul parcelei

POT existent/propus = 70 %

CUT existent/propus = 2.0 în MA3 și 2.4 în MA3_2

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Construcția medicală existentă va rămâne cu cel mai mare regim de înălțime, respectiv S+P+5 niveluri, urmând ca viitoarele construcții, sau eventuale extinderi, vor putea fi realizate având maxim regim de înălțime S+P+3; Astfel Parcela inițială a Construcției medicale va rămâne cu regim de înălțime maxim practicabil S+P+5^E, însă orice construcție suplimentară (chiar și extinderea construcției existente) se va putea realiza cu maxim 3 niveluri peste cel al parterului conform reglementărilor PUG. Motivatia urbanistică a regimurilor de înălțime în descreștere, vine în completarea PUZ-ului inițial, acela de a marca zona majoră de întrecție cu construcții înalte, cu adresibilitate publică, astfel încât, continuarea pe Calea Motilor, să poată fi racordată la înălțimile construcțiilor existente în imediată apropiere, respectiv Imobil de Locuințe Colective cu spații comerciale la parter, având P+3 niveluri, situat la intersecția str. Calea Motilor cu Str. 9 Mai;

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Clădirea propusă având regim de înălțime S+P+5, este poziționată astfel încât să mobilizeze firesc o intersecție amplă și majoră a Mun. Alba Iulia. Cea a Bulevardului Horea cu Calea Motilor. Continuarea mobilării acestei intersecții cu clădiri private sau publice, cu un regim sporit de înălțime și cu deschidere către utilizări publice, trebuie să fie o prioritate a locuitorilor, investitorilor și nu în ultimul rând, al administrației publice locale.

Înălțimea Clădirii medicale, stabilește un regim suplimentar de înălțime, necesar în zona, susținut și de lățimea Căii Motilor dar și volumetric de construcțiile OCPI – OMV dar și de imobilele de locuințe colective situate în Cartierul Tolstoi. Totodată, rândul de construcții ce vor mobiliza Str. Calea Motilor, vor crea și un ecran de fonoizolare între circulația extrem de intensă publică, și zonele de locuit situate în zona din spate.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul prezent, în cadrul arealului suprafeței studiate/reglementate, se află trei clădiri existente după cum urmează: două dintre clădiri care au funcțiunea de locuire individuală și clădirea clinicii medicale, care se află în proces de construire. Menționăm faptul că, prin prezentul proiect, față de cele două clădiri cu funcțiune de locuire existente în cadrul zone reglementate, se vor propune spre executare operațiuni de demolare. În ce privește clădirea principală care actualmente este în proces de construire (cea a centrului medical), aceasta nu va suferi nicio modificare față de cele prevăzute în proiectul anterior (Autorizația de construire nr. 242 din 04.05.2021 a lucrării „Centru medical chirurgie Optic Line – Dr. Holhoș Teodor (S+P+5E) și împrejurimi – modificarea temei de proiectare pe parcursul executării lucrărilor la A.C. nr. 636/2020 prin renunțare la nivelul 2 al subsolului Sc=464,59 mp, Sd=3206,91 mp, Su=2856,35 mp Categoria de importanță:C”), care este deja vizat și autorizat.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Atât accesul pietonal cât și cel auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seamă de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul în incintă se vor realiza direct din strada adiacentă zonei studiate (Calea Motilor):

- Două accesuri principale, pentru utilizatorii clinicii (publice) – deschidere de min. 6 m, poziționate pe partea de nord-vest a parcelei, care fac legătura directă cu zona amplă de parcare propusă (32 de parcaje totale);

- Un acces existent și menținut, care prin prezentul proiect va căpăta utilizare strict privată, pentru personalul medical al clinicii – deschidere de min. 5.50 m; accesul în dreptul construcției va fi sens unic și va avea o lățime de 3.50 m, care va face legătura cu cele 5 locuri de parcare private. Pentru o mai bună funcționare logistică internă a locurilor de parcare, a fost prevăzută o legătură în zona posterioară a Clădirii Medicale, astfel încât, personalul angajat să poată ieși continuând sensul unic, respective prin parcare publică (a se vedea planșa _ Posibilitate de Mobilare)
- Pentru ca aceste accese să se poată realiza, s-au propus raze de girație care susțin o bună funcționare a fluxului traficului.

Parcajele propuse vor fi atât publice, cât și private, în număr total de 32 locuri de parcare, astfel: 27 parcaje vor fi publice, din care două pentru persoane cu dizabilități, care vor fi prevăzute și cu stații de încărcare mașini electrice, și 5 locuri de parcare private pentru personalul medical. Este de menționat faptul că din acest total de parcuri, se va asigura un număr de 27 de parcuri obligatorii (marcate în plan întocmai), restul de 5 locuri fiind considerate suplimentare. Acestea se vor realiza în incinta proprietății și vor fi dispuse pe partea de est a acesteia, cu deschidere directă către zona de acces.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială, dar rămâne la latitudinea proprietarilor în ce măsură vor amenaja și ce specii vor folosi. În schimb putem menționa că din suprafața totală a parcelei, aproximativ un sfert va fi ocupat de spații verzi. Această intervenție va avea rolul de a îmbunătăți calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a asigura o continuitate a oazei verzi deja existente în zonă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Imobilul este inclus în zona de protecție a unor monumente istorice; în acest caz fiind – sit arheologic de categoria A – Așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02. Menționăm că a fost efectuată anterior o descărcare de sarcină arheologică nr. 182/29.06.2020, care este vizată spre neschimbare cu nr. 636 din 2020, ceea ce înseamnă aceasta se va păstra întocmai.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 900 mp – care vor ocupa aproximativ 25% din suprafața totală a parcelei; Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului.

Suprafața mare de spații verzi va contribui în mod cert la creșterea calității vieții publice zonale, reprezentând o calitate din punct de vedere estetic; și va contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului se află situl arheologic de categoria A – Așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.01, cod RAN 10 26.01.02. – terenul studiat

făcând parte din zona de protecție a monumentului istoric, însă această vecinătate nu atrage după sine alte prevederi sau constrângeri, deoarece propunerea nu influențează în niciun fel acest ansamblu.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăștia stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, pentru care s-au propus platforme specifice și care au fost împrejmuite cu un gard verde pentru o mai bună protecție sanitară.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea o relație de comunicare și complementaritate cu zonele verzi din exteriorul zonei reglementate. Acestea vor fi amenajate în mare parte cu gazon tip rulou și arbori și arbuști decorativi de înălțimi medii și mari.

Perimetral, pe laturile de Est și Sud, acolo unde se învecinează cu clădiri ce au utilitate privată, se va propune un gard viu format din arbori înalți, pentru asigurarea atât a intimității cât și a protecției fonice între cele două entități construite.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Se propun și se asigură deschideri de drumuri (care în situația asta reprezintă căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de minim 3.50 m (pentru circulațiile cu un singur sens) cât și drumuri (căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de 6.00 m (pentru circulațiile cu dublu sens).

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm. Iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare, vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; atât clădirea cât și anexa gospodărească vor fi compatibile cu relieful zonei.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- Aliniament: clădirea existentă este aliniată la strada principală Calea Moșilor, ținând cont de poziționarea celorlalte construcții din context, conform planșei U03_Reglementări Urbanistice;
- Înălțimea maximă : MA3_2 _ construcția existentă și în stadiu nefinalizat, care reprezintă Centrul medical are un regim de înălțime S+P+4+R, cu o înălțime maximă de 25.45m; MA3 _ Regim de Înălțime P+3, având înălțimea maximă de 19.00 m ;

- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG și RLU aferente.
- (MA3, MA3_2): POT existent menținut =70 %

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

MA3, CUT existent și menținut : 2.0

MA3_2; CUT existent și menținut = 2.4

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat. Se vor executa lucrări aferente racordării spațiului la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție).

Acest fapt este posibil, deoarece acestea există în imediata vecinătate (pe strada adiacentă – Calea Motoilor), sau chiar în interiorul terenului studiat (două cutii aferente rețelei de energie electrică și o cutie aferentă gazelor naturale – conform detaliilor regăsite în planșa U06_Plan coordonator rețele). Este de menționat faptul că distribuția interioară edilitară va face obiectul unui proiect de specialitate avizat și aprobat în condițiile legii de către instituțiile abilitate.

Construcția propusă se va branșa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul unei platforme de colectare deșeurilor, prin contract cu o regie de specialitate. Această platformă este amplasată în cadrul parcelei și este ecranată de un rând de vegetație de înălțime medie.

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

BILANT TERITORIAL Plan Urbanistic Zonal - Calea Motilor Nr 61-65 Alba Iulia

Denumire	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata Totala Reglementata	3712	100	3712	100
Teren Edificabil	2761.78		2761.78	
Amprenta la sol a constructiei	465.00	12.53	Maxim admis 2598.4mp	Maxim admis 70
Circulatii Rutiere	197.62	5.32	Minim admis 1113.6mp Reprezentand circulatiile, parcari si ZV	Minim admis
Circulatii Pietonale	136.77	3.68		
Zone Verzi	122.94	3.31		
Parcari	57.37	1.55		30
Teren viran	2198.54	59.23	0	0

BILANT TERITORIAL Posibilitate de compartimentare - Calea Motilor Nr 61-65 Alba Iulia

Denumire	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata Totala Reglementata	3712	100	3712	100
Teren Edificabil	2761.78		2761.78	
Constructii inclusiv proiectia etajelor superioare	533.76	14.38	2598.4	70
Amprenta la sol constructie	465.00	12.53	479.55	12.92
Circulatii Rutiere	197.62	5.32	590.43	15.90
Circulatii Pietonale	136.77	3.68	201.59	5.43
Zone Verzi	122.94	3.31	2025.83	54.58
Parcari	57.37	1.55	414.6	11.17
Teren viran	2198.54	59.23	0	0

POT MAXIM EXISTENT/PROPUS (MA3; MA3_2)	70%
CUT MAXIM EXISTENT/PROPUS	
MA3	2.0
MA3_2	2.0

Cap. 5.CONCLUZII

- prezentul PUZ releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- POT existent si mentinut = 70 % (MA3, MA3_2)
- CUT existent si mentinut = 2.0 (MA3), CUT existent si mentinut = 2.4 (MA3_2)
- Regim de înălțime construcție :
 - MA3_2 = S+P+5E ; existent si mentinut, aplicat doar la cladirea Centrului Medical
 - MA3 = S+P+3E; existent si mentinut

REGIMUL DE CONSTRUIRE - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de zonal”.

Șef proiect:
Arh. Ioan Strajan

Întocmit
Arh. Vlad Strajan





REGULEMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U. PUZ

PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE

ADRESA: JUD. ALBA, LOCALITATEA ALBA IULIA, Strada CALEA MOȘILOR, nr. 61 - 65

BENEFICIAR: ANDRA GABRIELA HOLHOȘ, TEODOR HOLHOȘ, CRETU EUGENIA ;
Bulevardul REVOLUȚIEI 1989, nr. 2F, sc. A, et. 1, ap. 3, localitatea Alba Iulia, jud. Alba

NUMAR PROIECT 1558 / 2023

PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Sef Proiect

arh. Ioan STRAJAN

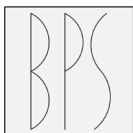
Proiectat

arh. Vlad STRAJAN

Project Manager:

ing. Ioan GHEORGHESCU





B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale



Sef proiect :
Arh. Ioan STRAJAN

Elaborat :
Arh. Vlad STRAJAN



C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU OPERAȚIUNI NOTARIALE (DEZMEMBRARE, COMASARE), EXTINDERE, RELOCARE PARCARE ȘI MODERNIZARE ACCESE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare ale prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat in curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea construcțiilor

Izolată sau extinderi ale construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor legale ;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospeciilor pompierilor sunt 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea puștelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.4. Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și amenajat special din punct de vedere peisagistic.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 « aprobat cu HCL 158/2014.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

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

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

Generalitati : **Caracterul zonei :**

Zona va fi constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (institutii, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, inregistrari pe suport electronic - etc.) si locuinte (cel puțin 30% din ADC).

Zona mixta poate fi atat de forma liniara in plan dacă este dispusa in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale, a centrelor de cartier si in locurile de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, noduri de transport public etc) cat si de forma areala (centre de cartier inclusiv pentru Barabant, Micesti, Oarda si Paclisa, platforme industriale in conversie ca zone mixte, noi grupari functionale etc.). In cazul zonei mixte areale, de la caz la caz si in raport cu dimensiunile terenului, devin necesare circulatii carosabile si pietonale (strazi sau pietete), scuaruri, parcaje publice, ceea ce conduce la elaborarea unui PUZ.

In zona mixta se admite conversia locuintelor existente la parter, in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 30% din CUT.

Orice interventie in zonele protejate necesită elaborarea PUD avizat conform legii; se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentele existente si propuse situate in limita de 100 metri. In cazul unor volume inalte sau medii care depasesc gabaritul cadrului construit inconjurator, sunt necesare studii de impact al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersectiilor si cu silueta Cetatii Alba Iulia precum si studii privind modificarile induse in peisajului urban perceptut din directia Cetatii.

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

UTR : MA 3 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

UTR : MA 3 2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+5 niveluri. Existent – mentinut (P.U.Z aprobat cu HCL 241 / 2018 . art.13)

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

(MA3 ; MA3_2)

sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- dotări de sănătate : cabinete, policlinici, spitale, clinici, centre de radiologie, centre de prelevare analize etc;
- dotări aferente serviciilor de educație : creșe, grădinițe, școli etc
- parcaje publice sau private;
- locuinte individuale cu partiu obisnuit si locuinte individuale cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

(MA3 ; MA3_2)

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

(MA3 ; MA3_2)

- se interzic urmatoarele utilizari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- locuințe colective/ semicolective;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE).

(MA3 ; MA3_2)

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;
- este posibilă și realizarea parcelelor în rândul doi, dacă acestea vor respecta principiile compoziționale urbanistice conform RLU și dacă se vor crea legături directe către domeniul public (strada principală) printr-o alee de incintă (drum de deservire) în interiorul parcelei, care să aibă utilitate individuală și o adâncime mai mică de 50 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

(MA3 ; MA3_2)

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

(MA3 ; MA3_2)

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor învecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzone predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

(MA3 ; MA3_I ; MA3_2)

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

(MA3 ; MA3_I ; MA3_2)

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorative la fiecare 4 locuri de parcare.
- se va asigura numărul maxim de parcuri aferente funcțiunii propuse conform
- numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de 10% pentru vizitatori.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu următoarele condiții:
- **MA 3** _ înălțimea maximă admisibilă este de P+3 cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- **MA 3_2** _ înălțimea maximă admisibilă este de P+5
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(MA3 ; MA3_2)

- cu următoarele condiții:
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltării areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- în zona mixtă, pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(MA3 ; MA3_2)

- cu următoarele condiții:
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe strazile pietonale;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

(MA3 ; MA3_2)

- cu urmatoarele conditionari:
- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

(MA3 ; MA3_2)

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

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

MA 3 _ 2 - P.O.T. existent si mentinut : 70 %

MA 3 _ P.O.T. existent si mentinut : 70 %

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

- cu urmatoarele conditionari:

MA 3 _ 2 – C.U.T existent si mentinut : 2.4

MA 3 _ C.U.T existent si mentinut: 2.0



Sef proiect:
Arh. Ioan Strajan

Elaborat :
Arh. Vlad STRAJAN