



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

PROIECT NR. 184/2022

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3

Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba

BENEFICIARI: ALBA REAL INVESTMENTS SRL

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2024

Exemplar nr. **1**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- 1. Incadrarea in teritoriu
- 2. Situatie existent. Disfunctionalitati
- 3. Reglementari urbanistice – zonificare
- 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare zonificare
- 5. Reglementari – echipare edilitara
- 6. Proprietatea asupra terenurilor

plansa 0

plansa 1

plansa 2

plansa 2'

plansa 3

plansa 4



**INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3

- **Loc. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 184/2022**
- **BENEFICIARI: ALBA REAL INVESTMENTS SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM** – arh. **MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2023 - 2024**

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Solicitari ale temei program

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

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enunțate în strategia generală propusă de P.U.G. al municipiului Alba Iulia și constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Documentația în faza PUZ, se elaborează în scopul stabilirii în conformitate cu prevederile legale și ale normativului GM-010-2000 ce reglementează elaborarea documentațiilor de urbanism în faza PUZ, condițiile în care se vor reglementa:

Detalierea și modificarea reglementărilor de urbanism aferente unei zone compuse din:

Loturi inițiale CF 97607, CF 88894.

Prin extinderea zonei reglementate și pe loturile identificate prin CF 90402; 88903; 90528, suprafața reglementată este de 9 hectare.

Proprietate privată a firmei ALBA REAL INVESTMENTS SRL, cu adresa Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba.

Amplasamentul studiat beneficiază în proximitate de utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz. Sunt propuse locuințe colective cu spații comerciale la parter, parcuri, alei pietonale și auto, realizarea a două legături auto între strazile Alcalá de Henares și Vasile Alecsandri, spații verzi și amenajări parc și loc joacă.

În cadrul PUZ, conform Avizului de Oportunitate se vor studia și zonele învecinate delimitate de:

- **La vest:** strada Alcalá de Henares, strada Sabin Balasa (reglementare urbanistică), strada Bayona și strada Lancram (reglementare urbanistică)
- **La est:** strada Vasile Alecsandri, strada Republicii, strada Gheorghe Sincai

După aprobarea PUZ investiția preconizată se va executa în minim două etape și anume:

- **ETAPA I** – Autorizare și execuție imobile aferente CF 97607 în suprafața de 16553.00 mp și CF 88894 în suprafața de 8681.00 mp., total 25.234 mp. Parcelare, reglementare juridică și realizare echipare edilitară a terenuri aferente dezvoltării strazilor Alcalá de Henares și Vasile Alecsandrii. La această fază



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

se va prezenta un plan detaliat de mobilare, plan ce va sta la baza documentatiei de autorizare, faza DTAC.

- ETAPA a IIa – Autorizare si executie pentru celelalte terenuri din zona reglementata. Reglementarea detaliata a fiecarei subzone se va face in baza unei documentatii faza PUD. In aceasta etapa orice intentie de modificare a reglementarilor aferente PUZ, inclusiv a tramei stradale propusa pentru trecere in domeniul public (exclusiv alei de incinta), se va face numai in baza unei documentatii faza PUZ.

a.) Prin PUZ actual se propune:

reglementarea circulatiilor majore compuse din

Obiectiv 1. modificare/corelare trama stradala cu PUZ modernizare strazi in zona – beneficiar Primaria Alba Iulia, inclusiv preluare propunere de modificare profil strada Alcalá de Henares conform Aviz Oportunitate nr. 30/2023 emis de primaria Alba Iulia.

- Strada Alcalá de Henares, reglementata actual conform PUZ aprobat cu HCL 48/29.05.2020, se prevede a se modifica prin largirea profilului la doua benzi pe sens ajungand de la un profil de 10 m la un profil de 17 m. Astfel, dezvoltarea se va face numai catre latura est, pe proprietatea initiatorului PUZ si pe celelalte proprietati dispuse la est de strada.
- Strada Vasile Alecsandri este reglementata conform PUZ aprobat cu HCL 148/29.05.2020. Fata de reglementarea actuala se propune:

- Mentinerea traseului actual cu continuarea catre strada Gheorghe Sincai
- Renuntarea la strada de legatura catre strada Alcalá de Henares, cu separarea zonei nordice V3
- Realizarea unei noi legaturi cu profil de 17 m catre strada Alcalá de Henares, pe limita dintre zonele actuale V3 la nord si MA3, la limita zonei reglementate

- Strada Centenar I – se mentine reglementarea aprobata cu HCL 210/2020:

Strada va avea dezvoltare simetrica din limita de proprietate dintre SC ATOL IMO SRL si ALBA REAL INVESTMENTS SRL.

Profilul strazii se va completa din ax cu

- o banda de circulatie pe sens dinspre strada Vasile Alecsandri catre Alcalá de Henares (3.00m profil carosabil),
- parcare la 45 grade, (5.30 m)
- alei de circulatie auto intrare in parcare (3.50 m) sens unic
- trotuar (1.50 m)

Strada Centenar I are categoria de folosinta IV.

Prin PUZ actual se propune modificarea reglementarii existente :

MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI

in trei zone si anume :

L1a - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de D+P+7E+R niveluri:

L1b – Accent in subzona mixta cu regim de construire punctual si inaltime maxima de S+D+P+30E niveluri:

Is – zona institutii si servicii dedicate pentru invatamant prescolar si scolar

POT maxim = 70%,



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

POT propus = 25%

CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp.teren,

CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4

Enumerare propuneri reglementare/interventie:

Realizarea unei retele de strazi secundare si alei de incinta care sa deserveasca cele 9 hectare de teren urbanizat.

- Dezvoltarea pe zona reglementata a strazii Alcala de Henares, pana la intersectia cu bulevardul REPUBLICII cu inca 7 metri latime – teren alocat dezvoltarii unei trame stradale cu doua benzi pe sens si profil total de 17 metrii din care: trotuar 2 metrii; pista biciclete 1 metru; 12 metrii carosabil si 2 metrii trotuar.
- Continuarea strazii Vasile Alecsandrii cu un profil de 11 metrii, pe limita de separatie intre zona de locuinte colective si dotari complementare si zona verde, cu strapungere pana in Alcala de Henares.
- Dezvoltarea unei zone de dotari invatamant cu teren alocat pentru gradinita si scoala.
- Dezvoltarea unei zone verzi centrale, paralele cu strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandrii, care se deserveasca cartierul.
- Dezvoltarea unei pietete centrale cu parcare subterana dedesubt, si comert plus servicii perimetral la parterul blocurilor.
- Realizarea unui imobil accent cu regim de inaltime S+D+P+30E, imobil ce va avea parcare si spatii tehnice la subsol si demisol, spatii comerciale la parter, birouri pe trei niveluri, un nivel SPA si alte spatii recreative, locuinte colective, restaurant la ultimul nivel – in L1b
- Trama stradala va face legatura cu spatial V3p – parc si restaurant in zona verde; si V3s, spatii sport agreement
- **Bilant spatii propuse:**
 - o **Aproximativ 1500 apartamente cu una, doua sau trei camera**
 - o **Spatii comerciale in suprafata de minim 2000.00 mp**
 - o **Gradinita cu trei grupe – 60/75 copii**
 - o **Scoala generala clasele 0-4 aproximativ 300 copii**
 - o **Spatii birouri,**
 - o **Restaurant 100 locuri**

Pentru terenurile care au generat PUZ – etapa I

ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER:

Imobile locuinte colective si dotari cu regim de inaltime D + P + 7E + R in L1a

320 apartamente cu una, doua sau trei camera, inclusive apartamente cu terase exterioare pe nivelul retras;

Spatii comerciale la parterul blocurilor de la strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandri

Peste 350 parcare din care 80 la demisolul blocurilor. (Una sau doua parcare/apartament.)

Doua platforme ecologice, spatii verzi, parc cu loc de joaca, alei, mobilier urban etc.

Configuratia blocurilor prezinta o volumetrie in bara, doua scari cuplate, fiecare avand circulatii verticale compuse din scara si 2 lifturi. Orientarea volumelor propune o expunere est/vest a fatadelor principale, asigurand astfel insorirea tuturor camerelor de locuit.

Pe fiecare nivel curent sunt doua garsoniere, doua apartamente de doua camere si un apartament de trei camere.

Structura este in cadre BA asigurand gradul I rezistenta la foc pentru toate imobilele.

Se asigura accesibilitatea spatiilor comune inclusiv pentru persoanele cu dizabilitati.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Parcarile propuse au dimensiuni standard de 2.5 x 5 metrii, cu acces din alei carosabile dimensionate la minim 3.5 metrii latime pentru sens unic si acces parcare la 45 grade, sau minim 6 metrii si acces in 90 grade la spatiile de parcare, conform normativelor in vigoare.

Apartamentele cu suprafata de peste 65 mp utili vor dispune de 2 parcare/apartament.

Amenajarile exterioare propun alei pietonale finisate cu dale vibropresate, si alei carosabile finisate cu covor asfaltic.

Spatiile verzi insumand peste 30% din suprafata de teren propusa, sunt constituite din trei categorii, si anume:

- parcul central cu alei, amenajare loc joaca spatii verzi si plantatii arbori si arbusti, spatii
- spatiile dintre ltronsoanele de blocuri, inierbate si plantate cu arbori si arbusti si spatiile verzi adiacente locurilor de parcare si platformelor ecologice.

Platformele ecologice propuse sunt amplasate la cele doua strazi principale, sunt de tip europubele cu stocare selectiva a tipurilor de deseuri si acces cu cartela (tip municipal aprobat de primaria Alba Iulia), protejate pe trei laturi de plantatii de protectie.

Finisajele interioare vor fi de calitate crescuta, spatiile comune si terasele de la nivelul retras vor fi finisate cu gresie portelanata colorata in masa, iar balustradele de la balcoane vor fi realizate din sticla securizata.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform datelor preluate din surse ale administratiei locale se intentioneaza dezvoltarea unor artere majore de circulatie intre bulevardul Republicii si zona nord si nord vest, catre viitoarea sosea de centura si catre cartierul Orizont. Dezvoltarea profilului strazii Alcala de Henares la doua benzi pe sens = 17 m este una din aceste intentii, preluata in actualul PUZ.

De asemeni intre amplasamentul reglementat si cartierele Micesti si Orizont se propune de catre administratia locala realizarea unei mari zone verzi – constand in parc cu retele alei pietonale, amenajari panze de apa, terenuri sportive etc.

❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia elaborat de S.C."BIROU DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect, Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 198 art. 19 din 22.05.2018 si PUZ cu HCL 148/29.05.2020.
- Plan urbanistic zonal aprobat cu HCL 210/2020
- PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (**MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III**)
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.
- Studiu trafic

Date statistice

Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 90 811.00 mp = 9.08 ha – si se indentifica prin C.F. :



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

C.F. 97607; Nr. Cad. 97607; S = 16690.00 mp

C.F. 88894; Nr. Cad. 88894; S = 8722.00 mp

C.F. 90402; Nr. Cad. 90402; S = 15240.00 mp

C.F. 88903; Nr. Cad. 88903; S = 12100.00 mp

C.F. 90528; Nr. Cad. 90528; S = 38059.00 mp

S total teren = 90 811.00 mp ;

Terenurile care au generat PUZ se vor constitui in etapei I de implementare:
Loturi initiale CF 97607, CF 88894.

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

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

Sunt in curs de executie proiecte de modernizare strazipublice din zona studiata, din care in curs avansat de executie este proiectul de mobilitate urbana care modernizeaza si Bulevardul Republicii – limita sud a amplasamentului studiat. De asemeni modernizarea strazii Alcala de Henares este in faza avansata de executie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat/partil reglementat are o forma triunghiulara si este delimitat de strazile Republicii (sud), Alcala de henares, Sabil Balasa si Bayone (vest nord-vest) si Gherghe Sincai si Craiovei (est).

Fata de zona reglementata terenul invecinat (pozitie sud fata de amplasamentul reglementat) are in prezent folosinta de curti constructii si teren arabil, destinatia conf. PUZ aprobat anterior prin **HCL 210/2020**, are folosinta de teren constructibil - **MA1** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+7+R niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata este alcatuita din multiple subzone functionale care cuprind:

locuire individuala

- subzona L3A intre strazile Bayone si Alcala de Henares si partial la este de strada Vasile Alecsandri

- subzone L5 (locuire specifica romilor, P, P+1) inttre strazile Vasile Alecsandri, Gheorghe Sincai si Craiovei

- locuire colectiva in MA1 si MA3 cu reglementare a unui regin de inaltime de la P+1 la P+ 7 + R

- DA subzone institutii, servicii si echipamente publice dispersate in afara zonei protejate

Potential de dezvoltare

1. Subzona L3A si zona locuintelor colective mici si mijlocii, pana in strada Sabil Balasa, prezinta un tesut urban construit de peste 50%. Trama stradala este constituita partial si exista strazi reglementate urbanistic prin PUZuri si PUG, dar care nu au o reglementare juridica finalizata. Se evidentiaza necesitatea de a realiza strazi noi intre Alcala de Henares si Bayone, strazi care



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

sa permita regandirea loturilor si si a circulatiilor in zona. De asemeni pentru zonele de locuinte colective mici si medii, zona dintre strazile Sabin Balasa si Poarta Sarutului, se edidentiaza necesitatea de a ragindi pasul si pozitia strazilor propuse, reglementate urbanistic prin documentatii anterioare.

2. Pentru zona dintre strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandri, anterior reglementata ca si MA3, modificarile survenite in regimul de inaltime care a crescut de la P+3 la P+7+R pentru zona sudica, limitata de strada Centenar I duc la necesitatea de a fi continuate pana la limita cu zona spatiilor verzi V3. Odata cu cresterea regimului de inaltime numarul de apartamente estimate necesita pe de o parte o regandire a profilelor stradale care vor deservi zona inclusiv cele peste 1500 de noi apartamente si functiunile complementare propuse, pe de alta parte o regandire a subzonelor functionale astfel incat sa permita si o dotare de cartier destinata invatamantului prescolar si gimnazial.
3. Pentru subzona dintre strazile Vasile Alecsandri, Gheorghe Sincai si Craiovei, subzona L5 cu locuire specifica romilor, se evidentiaza modul de construire haotic fara reglementare de urbanism, fara posesie a terenurilor edificate ilegal si fara existenta unui cadastru care sa permita o analiza urbanistica si nu numai a zonei. Lipsa unei politici coerente si mai ales a vointei administratiei locale de a reglementa/rezolva problema va duce la cronicizarea acesteia, fara a avea un orizont de rezolvare. Se mentine cerinta necesitatii de a elabora un PUZ de analiza si reglementarea a zonei L5 din Alba Iulia, cu mentiunea expresa ca acest lucru, evidentiat de altfel de peste 10 ani (PUG municipiu Alba Iulia si nu numai), cade in sarcina administratiei publice locale.

❑ **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia si este parte integranta din UTR subzona mixta L3A, MA3, MA1, L5 si DA.

Zona propusa spre reglementare, si care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :

- **N** cu proprietatea **ALBA REAL INVESTMENTS SRL – zona V3**;
- **E** cu strada **VASILE ALECSANDRI**;
- **S** cu **PROPRIETATI PRIVATE**, strada **CENTENAR I** si proprietate **ATOL IMO SRL**;
- **V** cu Str. **ALCALA DE HENARES**.

Zona propusa spre studiere, exista prin Avizul de oportunitate nr. 30/2023, erste delimitata astfel :

- **La vest**: strada Alcala de Henares, strada Sabin Balasa (reglementare urbanistica), strada Bayone si strada Lancram (reglementare urbanistica)
- **La est**: strada Vasile Alecsandri, strada Republicii, strada Gheorghe Sincai
- **La sud**: strada Centenar I si bulevardul Republicii

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, si are posibilitatea de extindere si racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural). Se invecineaza cu importante dotari orasenesti destinate, comertului, turismului, spoertului, sanatatii si invatamantului universitar. Prin PUZ se va prevedea completarea acestor dotari de cartier pentru o mai buna zunctionare a zonei urbanizate.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, retea de hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

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

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici : - zona

incarcarii din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp

- zona incarcarii din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

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

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

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

Hidrografia si hidrogeologia zonei

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

Seismicitatea

Zona seismica $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

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

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Strada Vasile Alecsandri si strada Alcalá de Hénarez care fac legatura cu Bulevardul Republicii.
- Tinand cont de numarul crescut de unitati locative propuse si de functiunile complementare necesare, dupa finalizarea studiului de traffic concluziile acestuia vor fi preluate in documentatie.

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 , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Se propune realizarea unei retele de strazi si alei de incinta care va deserve zona reglementata, cu descarcare in strazile:

- Vasile Alecsandri, propusa pentru modernizare si continuare pala la strada Alcala de Henares, cu separarea zonei L1A de zona verde Nordica

- si Alcala de Henares propusa pentru dezvoltare la un profil de 17 metrii, cu doua benzi pe sens

❑ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului reglementat: teren arabil in intravilan.

Relationari intre functiuni

Conform PUG Alba Iulia zona reglementata este destinata locuirii colective si functiunilor complementare, iar zonele studiate invecinate au caracter predominant de locuire individuala si colectiva, cu diverse specificitati, fiind completate cu zone de servicii si comert, complementare zonelor de locuire.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru zona 1 = zona reglementata = fara constructii

Pentru zona 2 = zona studiata dintre strazile Bayone si Alcala de Henares – fond construit peste 50% in L3A

Pentru zona 3 = zona studiata dintre strazile Vasile Alecsandri si Craiovei – fond intens construit cu locuire sopecifica romilor in L5

Aspecte calitative ale fondului construit

Pentru L3A (vest) – fondul construit este finalizat in ultimii 20 de ani si prezinta o calitate relativ buna din punct de vedere al functiunii, calitatii finisajelor si a eficientei energetice a cladirilor.

Pentru MA1 (sud) – locuintele colective cu regim de inaltime D + P + 7^E + R sunt finalizate in anul 2020 si prezinta o calitate crescuta a finisajelor si a eficientei energetice a cladirilor.

Pentru L5 (est) – fondul construit este in continua modificare si nu asigura respectarea cerintelor legilor privind necesarul de spatiu/functiuni camera, cerinte de rezistenta si calitate a cladirilor edificate fara acte, a respectarii normelor sanitare si de eficienta energetica.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiata exista multiple dotari orasenesti asigurand in mare parte necesarul fondului construit existent. In zona reglementata prin actualul PUZ se prevad in continuare posibile spatii destinate comertului si serviciilor, inclusive dotari de cartier pentru invatamantul prescolar si gimnazial.

Asigurarea cu spatii verzi

Sunt oprevazute in zona reglementata atat spatii verzi pentru plantatii de aliniament ale strazilor nou propuse/dezvoltate, spatii verzi de protective intre imobilele propuse si parcare si un parc central cu loc de joaca pentru copii.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul reglementat/studiat nu prezinta riscuri naturale, nu este situat in zona de alunecari de teren sau in zona inundabila etc.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Principalele disfuncționalități – zona reglementată

- Teren viran – spațiu verde
- Terenul este afectat de o linie LEA 20 kV și de zona de protecție aferentă acesteia, pentru care se propune devierea în LES 20 kV, pe un traseu care să modifice culoarul de protecție.
- Strada de acces Alcalá de Henares în curs de modernizare – se propune lărgirea profilului la două benzi pe sens pentru a putea prelua traficul viitor.
- Strada de acces Vasile Alecsandrii este reglementată urbanistic, nu este modernizată și prezintă pe porțiunea finală un profil redus care nu permite deocamdată creșterea indicatorilor de trafic
- Nu este proiectată/realizată la trasa strădala majoră și secundară care să permită accesul la parcela de teren/la viitoarele loturi
- Nu este realizată infrastructura utilitate aferentă unei zone mixte/locuire colectivă, comerț și servicii

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

În vecinătatea zonei studiate există rețele de alimentare cu apă și canalizare în sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică în regim de joasă tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătatea zonei studiate există rețea de alimentare cu gaze naturale în regim de presiune redusă.

Principalele disfuncționalități

Nu este realizată infrastructura utilitatilor aferente unei zone mixte/locuire colectivă, comerț și servicii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuințe colective cu regim de înălțime max. D+P+7+R.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Situație actuală – teren viran.

- Pe zona reglementată – etapă I, terenul este inclus în situl arheologic necropolă romană nordică, Alba Iulia - Bazinul olimpic/ Stadionul Cetate/ Stația OMV, Cod RAN 1026.20, sit care a fost în mare parte descoperit arheologic cu ocazia diferitelor investiții efectuate pe acesta, și care va necesita efectuarea unor lucrări arheologice de cercetare și descoperire de sarcină arheologică și pe amplasamentul etapei I.
- Pe zona reglementată – etapă a II-a, terenul este inclus în situl arheologic de categorie A Lumea Nouă : epoca romană, tip așezare și necropolă ; cu COD LMI AB-I-m-A-00005 iar cod RAN 1026.05, sit care va necesita efectuarea unor lucrări arheologice de cercetare și descoperire de sarcină arheologică și pe amplasamentul etapei a II-a.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice :

- Sit arheologic de la Alba Iulia - Lumea Nouă : epoca romana, locuire; descoperire funerară, tip asezare; necropola ; cu COD LMI AB-I-m-A-00005 iar cod RAN 1026.05
- Situl arheologic, cunoscut în special ca necropola romană nordică, Alba Iulia - Bazinul olimpic/ Stadionul Cetate/ Stația OMV, Cod RAN 1026.20

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

❑ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul Local conform legislatiei in vigoare si a procedurilor specific, in curs de derulare.

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

Prin avizul de oportunitate numarul 30 din 2023, primaria a incurajat cresterea nivelului de inaltime a zonei de locuire colectiva si de dotari complementare. De asemenea au fost solicitate studii de specialitate privind traficul preconizat in zona, si de asemeni corelarea documentatiei de urbanism cu politicile administratiei locale care prevad realizarea/extinderea unor viitoare trase majore de circulatie.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni :

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

Suprafata mare studiata (peste 30 ha) creaza premisele realizarii unui mini cartier situat in vecinatatea circulatiilor majore bulevardul Revolutiei si calea Motilor si a unor importante centre comerciale, dar care poate , prin caracterul de zona mixta, sa asigure pe langa functiunea de locuire in regim colectiv si functiuni complementare necesar atat investitiei propriu-zise dar si vecinatatilor acesteia.

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

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

In urma analizei situatiei se apreciaza ca terenul prezinta pientential pentru zona de locuire colectiva cu dotari si alte functiuni complementare. Cresterea nivelului de inaltime va duce la o eliberare a terenului de zone construite si la o micorare a procentului de ocupare a terenului care nu poate depasi 25% chiar in conditiile existentei unor functiuni complementare de servicii si comert.

Planul de mobilare detaliaza etapa I pentru a se putea trece direct la realizarea acesteia in conditiile contractuale.

Pentru etapa a IIa este necesara intocmirea unei documentatii faza PUD.

Etapa a IIa poate fi si ea impartita in mai multe etape – pentru fiecare din acestea se va elabora PUD. Pentru realizarea obiectivelor din zona IS – invatamant – se va elabora PUD.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Pentru orice modificari ale tramei stradale majore sau a altor reglementari care nu tin de competenta PUD se va elabora, in conditiile legii, o noua documentatie faza PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezintă astfel:

- La suprafața un strat superficial de sol vegetal cafeniu nisipos cu elemente de pietris cu o grosime de 0.50 - :- 0.60 m ;
- Urmează un pachet de strate aluvionare de granulometrie fină, construit din nisip argilos cafeniu consistent cu pietris sub formă de lentile având o grosime de 0.50 - :- 0.60 m, ce face trecerea de la formațiuni aluvionare detritice groșiere constituite din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip în liant argilos prafos.

Nivelul apei subterane

Apa subterană sub formă de panză freatică cu nivel liber a fost interceptată în fântânile din zonă la o adâncime variabilă de - 4.50 - :- -6.80 m de la nivelul terenului natural. Nivelul panzei freatice este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local cât și cu nivelul hidrostatic al râului Sebes.

Seismicitatea

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

Adâncimea de îngheț

Se apreciază conform STAS – 6054/77 ca adâncimea de îngheț este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare** : pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip ;
- **Adâncimea minimă de fundare** : $D_f \text{ min} = - 0.90 - :- -1.00 \text{ m}$ de la cota terenului natural actual, impusă și de cota de apariție a stratului recomandat pentru fundare și respectarea adâncimii minime de îngheț ;
- **Presiunea convențională** : $P_{conv} \text{ (de baza)} = 450 \text{ kPa}$ conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea fundației de $B = 1.00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ de la nivelul terenului sistematizat.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform **P.U.G. Alba Iulia** zona studiată prin prezentul **P.U.Z** are următorul regim tehnic:

- UTR M - subzona MA3 - Subzona mixtă cu regim de înălțime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate
- Regimul max. de înălțime: P+3
- **Pentru locuințe colective, semicolective și individuale**
- POT max = 40%,



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

- CUT max = 2

Pentru functiuni mixte

- POT max = 70%,
- CUT max = 2

Se propune ca zona sa fie modificata in trei zone si anume :

L1a - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de D+P+7E+R niveluri:

L1b – Accent in subzona mixta cu regim de construire punctual si inaltime maxima de S+D+P+30E niveluri:

Is – zona institutii si servicii dedicate pentru invatamant prescolar si scolar

POT maxim = 70%,

POT propus = 25%

CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp.teren,

CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

Dezvoltarea sectiunii strazii Alcalá de Henares – in curs de modernizare – de la un profil de 10 m la 17 m, presupune operatiuni de parcelare si schimbare categorie de folosinta.

Terenurile din zona reglementata au categoria de folosinta arabil in intravilan. Dupa aprobarea PUZ si finalizarea investitiilor aceste terenuri vor avea categoria de folosinta schimbata in curti-constructii, spatii verzi si drumuri.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta de la vest la est. Construirea de locuinte colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si un mini parc cu spatii verzi, alei promenada, loc de joaca pentru copii etc. Potentialul de dezvoltare a spatiilor verzi este catalizat de existenta catre nord a unor terenuri impadurite – propunere V3p = parc si terenuri virane reglementate ca V3 cu potential de realizare spatii verzi si terenuri sport, zone care vor fi in relatie directa cu cartierul de locuinte colective si functiuni pototioioioio

Obiectiv 1. modificare/corelare trama stradala cu PUZ modernizare strazi in zona – beneficiar Primaria Alba Iulia, inclusiv preluare propunere de modificare profil strada Alcalá de Henares conform Aviz Oportunitate nr. 30/2023 emis de primaria Alba Iulia.

- **Strada Alcalá de Henares, reglementata actual conform PUZ aprobat cu HCL 48/29.05.2020, se prevede a se modifica prin largirea profilului la doua benzi pe sens ajungand de la un profil de 10 m la un profil de 17 m. Astfel, dezvoltarea se va face numai catre latura est, pe proprietatea initiatorului PUZ si pe celelalte proprietati dispuse la est de strada.**
- **Strada Vasile Alecsandri este reglementata conform PUZ aprobat cu HCL 148/29.05.2020. Fata de reglementarea actuala se propune:**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

- **Mentinerea traseului actual cu continuarea catre strada Gheorghe Sincai**
- **Renuntarea la strada de legatura catre strada Alcala de Henares, cu separarea zonei nordice V3**
- **Realizarea unei noi legaturi cu profil de 11 m catre strada Alcala de Henares, pe limita dintre zonele actuale V3 la nord si MA3, la limita zonei reglementate**

- **Strada Centenar I – se mentinea reglementarea aprobata cu HCL 210/2020:**

Strada va avea dezvoltare simetrica din limita de proprietatea dintre SC ATOL IMO SRL si ALBA REAL INVESTMENTS SRL.

Profilul strazii se va completa din ax cu

- **o banda de circulatie pe sens dinspre strada Vasile alecsandri catre Alcala de Henares (3.00m profil carosabil),**
- **parcare la 45 grade, (5.30 m)**
- **alee de circulatie auto intrare in parcare (3.50 m) sens unic**
- **trotuar (1.50 m)**

Strada Centenar I are categoria de folosinta IV.

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

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodică a caii de rulare, a șanturilor și a lucrărilor de artă.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

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

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile de o parte și de alta a strazilor și pe aleile propuse în incinta conf. Planului Nr. 02' –Planșa Mobilare. Pentru recreere se propune

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea existentă pentru zona reglementată prin prezentul P.U.Z. este:

MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI

Se propune modificarea acesteia în patru zone și anume :



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

L1a - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de D+P+7E+R niveluri:

L1b – Accent in subzona mixta cu regim de construire punctual si inaltime maxima de S+D+P+30E niveluri:

POT maxim = 70%,

POT propus = 25%

CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp.teren,

CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4

Isi – zona institutii si servicii dedicate pentru invatamant prescolar si scolar

POT propus = 25%

CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp.teren,

Extras din RGU:

Construcții de învățământ: Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m² /copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m² /elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

In zona reglementata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective cu dotari, in regimul de inaltime D+P+7+R; S + D + P +30E
- **domeniul public**, reprezentat de strazile existente propuse pentru dezvoltare, si, dupa caz subzone destinate invatamantului prescolar si gimnazial

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public reprezentat prin limita strazi existente sau strada propusa ca si circulatie majora a zonei .

BILANT TERITORIAL



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	90 811.00	100	90 811.00	100
- ARABIL				
UTR MA3 - zona mixta situata in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri	90 811.00	100	-	-
x				
1.L1A - subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+7E+R niveluri, situate in afara ariei protejate.	-	-	61 239.65	67.43
SUPRAFATAAFERENTA ZONEI CONSTRUIBILE	-	-	15 309.91	16.85
ZONA DESTINATA ALEILOR (auto/pietonale), parcarilor si spatiilor verzi/loc de joaca	-	-	45 929.74	50.58
1.L1B - subzona locuintelor colective inalte cu maxim S+D+P+30E niveluri, situate in afara ariei protejate.	-	-	4 411.48	4.85
SUPRAFATAAFERENTA ZONEI CONSTRUIBILE	-	-	1102.87	1.21
ZONA DESTINATA ALEILOR (auto/pietonale), parcarilor si spatiilor verzi/loc de joaca	-	-	3308.61	3.63
1.Isi - subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar	-	-	6 438.33	7.08
SUPRAFATAAFERENTA ZONEI CONSTRUIBILE	-	-	1609.58	1.77
ZONA DESTINATA ALEILOR (auto/pietonale), parcarilor si spatiilor verzi/loc de joaca	-	-	4828.74	5.31
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	18 721.54	20.61
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR si ZONELORE VERZI AFERENTE STRAZII	-	-	3369.87	3.70
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	15351.66	16.9

❑ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face din rețeaua de distribuție a municipiului Alba Iulia, de la distribuitorul situat la baza dealului pe care sunt amplasate rezervoarele de înmagazinare a apei, printr-o conductă de aducțiune, care va alimenta rețelele de serviciu, amplasate pe strazi.

Conductele de apa se vor executa din polietilena de înalta densitate. Pe conductele de apa se vor prevedea hidranti exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin brânșamente individuale, prevazute cu camine de apometru pentru măsurarea consumului de apa.

Conductele de apa se vor monta îngropat, conform tehnologiei pentru acest tip de conducte. Fata de rețelele de canalizare se va pastra o distanta de minim 3,0ml.

Solutia de echipare a cartierului cu rețele apa potabile si rețele hidranti va face obiectul unei documentatii de specialitate realizate de operatorul Apa CTTA.

Canalizarea apelor uzate menajere

Toate aleile de incinta si strazile din zona reglementata vor fi echipate cu rețele de canalizare menajera ce se vor executa din tuburi de PVC Dn 250. Caminele de vizitare, se propun a se executa din polietilena, pentru a asigura o etanșeitate sporita. Rețele de canalizare se vor racorda la colectorul menajer existent Dn 400, amplasat pe strada Vasile Alecsandri. Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0ml. Rețelele de canalizare se vor monta în axul strazilor, cu pastrarea distanțelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de rețele.

Canalizarea apelor pluviale de pe platforme

Toate aleile de incinta si strazile din zona reglementata vor fi echipate cu rețele de canalizare pluviala ce vor fi colectate de un canal colector îngropat, poziționat la limita dintre strada Vasile



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mireia_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Alecsandri si zona reglementata, canal care va transporta apa pluviala colectata catre zona V3 – nord (proprietate a beneficiarului) unde acesta se va deversa intr-o amenajare luciu de apa cu rol atat peisager, cat si de stocare si infiltrare in freatic a apei pluviale.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.4 Telecomunicatii

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

3.6.5. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice care vor functiona pe combustibil gaz .

3.6.6. Salubritate

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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

- platforma ecologica, va fi subterana sau supraterana cu acces securizat.
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

in care ploaia se scurge in pamant). In zona reglementata nu existe terenuri degradate care sa necesite recuperare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se doreste echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si un mini parc cu spatii verzi, alei promenada, loc de joaca pentru copii etc.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice si sau in RAN :

- Sit arheologic de la Alba Iulia - Lumea Nouă : epoca romana, locuire; descoperire funerară, tip asezare; necropola ; cu COD LMI AB-I-m-A-00005 iar cod RAN 1026.05
- Situl arheologic, cunoscut în special ca necropola romană nordică, Alba Iulia - Bazinul olimpic/ Stadionul Cetate/ Stația OMV, Cod RAN 1026.20

Conform legislatiei specifice emiterea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea unui aviz al MC, a carui obtinere este conditionata de finalizarea/receptionarea lucrarilor de cercetare arheologica si/sau descarcare de sarcina arheologica – dupa caz.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi de protectiv a cladirilor de locuit sau cu functiuni mixte.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

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

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

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal, in zona reglementata sunt propuse urmatoarele obiective de utilitate publica:

- Dezvoltarea strazii Alcala de Henares - in curs de modernizare - in relatie cu cartierul nou propus, de la un profil de 10 metrii la un profil de 17 metrii cu doua benzi pe sens
- Dezvoltarea strazii Vasile Alecsandri cu realizarea unei legaturi catre strada Alcala de Henares
- Reglementarea unei zone destinate invatamantului prescolar si gimnazial, care va deserve cartirul si zona invecinata.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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



Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3

- Loc. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba
- BENEFICIARI:ALBA REAL INVESTMENTS SRL

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR MA3 = zona mixta, MA3 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
- Unitatea teritoriala de referinta propusa - UTR L1A = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+7E+R niveluri, situate in afara ariei protejate
- Unitatea teritoriala de referinta propusa - UTR L1B = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim S+D+P+30E niveluri, situate in afara ariei protejate
- Unitatea teritoriala de referinta propusa - UTR ISi = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate/reglementate denumita:

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3; Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Vasile A;ecsandri ,Nr.99-101, jud. Alba

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in nord vestul municipiul ALBA IULIA, delimitat de strazile Alcala de Henares, zona V3, strada Vasile Alecsandri si strada Centenar I = parte din unitatea teritoriala de referinta UTR M subzona MA1 pentru care se propune



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

modificarea in subzona L1 Subzona locuintelor colective inalte, situate in afara ariei protejate - cu detalieri in variantele L1A si L1B; si subzona ISI = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar

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

- ❑ **UTR L1A** = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+7E+R niveluri, situate in afara ariei protejate
- ❑ **UTR L1B** = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim S+D+P+30E niveluri, situate in afara ariei protejate
- ❑ **UTR ISI** = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar
- ❑ **UTR Cr- domeniul public si privat – propus pentru trecere in domeniu public**, reprezentat de strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si strazile nou create.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice si sau RAN:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

- Sit arheologic de la Alba Iulia - Lumea Nouă : epoca romana, locuire; descoperire funerară, tip asezare; necropola ; cu COD LMI AB-I-m-A-00005 iar cod RAN 1026.05
- Situl arheologic, cunoscut în special ca necropola romană nordică, Alba Iulia - Bazinul olimpic/ Stadionul Cetate/ Stația OMV, Cod RAN 1026.20

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte si zona mixta conf, PUG aprobat.

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Relationari intre functiuni

Conform PUG Alba Iulia zona reglementata este destinata locuirii colective si functiunilor complementare, iar zonele studiate invecinate au caracter predominant de locuire individuala si colectiva, cu diverse specificitati, fiind completate cu zone de servicii si comert, complementare zonelor de locuire.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

- **POT max propus = 25%,**

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17. si HG 525/1996 anexa 3.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

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

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -

SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public, existent sau rezultat in urma transferului de proprietate reglementat prin PUZ, constituit astfel:

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

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Fata de aceasta limita cladirile vor fi amplasate retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice.

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

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

7.1 Accese carosabile

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

7.2 Accese pietonale

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

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

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

Strazile propuse spre modernizare prin PUZ sunt prevăzute cu trotuare pietonale de o parte și alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr.119 / 2014), precum și prevederile Codului Civil ;

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

Datorită estimărilor privind dezvoltarea zonei atât cu unitățile locative propuse prin actualul PUZ, cât și prin polarizarea zonelor adiacente se impune realizarea unui studiu de trafic în baza căruia să poată fi dimensionate corect și strazile propuse ca și artere majore de circulație, adică Alca de Henares și Vasile Alecsandri, cât și să poată fi evaluată posibilitatea dezvoltării unei rețele edilitare de transport în comun care să preia un traseu pe strazile Vasile Alecsandri, strada nou creată la limita cu zona V3 și strada Alca de Henares.

Astfel decizia finală privind profilele stradale propuse pentru arterele majore cât și necesitatea/posibilitatea dezvoltării unei rețele de transport în comun care să deservească atât unitățile locative cât și preconizata zonă de servicii – învățământ, vor fi definitivare după finalizarea studiului de trafic, studiu aflat în curs de executare.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

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

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

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

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

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

Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

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

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

Lotul minim construibil pentru UTR L1 = 1000.00 mp.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru **zona L1A** regimul de înălțime permis este de **S/D+P+7+R**

Pentru **zona L1B** regimul de înălțime permis este de **S+D+P+30**

Pentru **zona ISI** regimul de înălțime permis este cel reglementat prin normativele de proiectare specifice.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip sarpanta sau terasa cu:

- acoperis în două sau patru ape și/sau acoperisurile tip terasa circulabilă/necirculabilă.

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică, metalică sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile construcțiilor sau elevațiile construcțiilor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placate cu cărămidă decorativă.

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

10.1. Parcaje.

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Numarul de parcuri propus va asigura pentru fiecare unitate locativa sau spatiu servicii etc. numarul de parcuri reglementat conform Regulamentului local privind investitiile publice si private – aprobat cu HCL 451/2021.

10.2. Spatii plantate.

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

10.3. Imprejmuirile

Datorita functiunii propuse de locuinte colective sunt interzise imprejmuirile de orice fel.

Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate, si imprejmuiri transparente dublate de garduri vii pentru platformele ecologice.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fii realizata conform cerintelor administratiei publice in varianta platforma ecologica subterana sau modul colectare selective deseuri omologat, cu acces securizat, suprateran.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 În cadrul **UTR propus L1 avem urmatoarele subzone:**

L1A = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+7E+R niveluri, situate in afara ariei protejate

L1B = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim S+D+P+30E niveluri, situate in afara ariei protejate

ISI = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar

Cr- domeniul public si privat – propus pentru trecere in domeniu public, reprezentat de strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si strazile nou create.

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;

3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;

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

3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

V.I. L1A Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+7E+R niveluri, situate in afara ariei protejate

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+7E+R niveluri, situate in afara ariei protejate; cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (Dotari si Servicii) pentru imobilele pozitionate catre caile importante de circulatie - **L1A**
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr.**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime mare.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime D+P+7+R;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism, aparthoteluri;
- ceainarii, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

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

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Fata de aceasta limita blocurile vor fi amplasate retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

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

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

Profilul final al strazii nou create, dezvoltate simetric din ax, mai cuprinde zona aferenta parcarilor, acces auto de intrare in parcare si trotuare pietonale, suprafete care vor ramane aferente lotului constructibil.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatoare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;

- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana sau, supraterane in varianta omologata de administratia locala cu recipiente selective si acces securizat.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

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

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim propus = 25 %;

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim existent = 2.0;

CUT propus (CUT existent majorat conf legii cu 20%) = 2.4

***Indicatorii de urbanism sunt maximi în sensul în care valoarea maximă nu poate fi depășită, pentru întregul ansamblu. Se pot autoriza construcții având valorile indicatorilor de urbanism mai mici decât cele maxime eșuate.**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

În spațiile verzi se vor planta arbori și pomi fructiferi.

Împrejurirea se referă strict la plantările de protecție tip garduri verzi ce sunt menite să protejeze spațiile verzi.

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

Numărul de locuri de parcare minim necesar se va dimensiona conform Regulamentului local privind investițiile publice și private – aprobat cu HCL 451/2021.

Se vor amenaja spații verzi în jurul blocurilor de locuințe și de-a lungul căilor de comunicație.

În zona blocurilor trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi (platforma îngropată). Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

V.II. L1B Subzona locuințelor colective foarte înalte cu regim de înălțime S+D+P+30E niveluri, situate în afara ariei protejate

1. Generalități

1.1. Tipurile de zone funcționale în cadrul zonei studiate :

- Subzona locuințelor colective înalte cu maxim S+D+P+30E niveluri, situate în afara ariei protejate; cu posibilitatea amenajării de servicii de cartier la parter (Dotări și Servicii) pentru imobilele poziționate către căile importante de circulație - **L1A**

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zona pentru locuințe colective cu regim de înălțime foarte mare, în amplasare în extremitatea unei piațete centrale cu parcare subterană dedesubt, spații comerciale la parter, birouri pe trei niveluri, un nivel SPA și alte spații recreative, în alternanță cu locuințele colective, restaurant la ultimul nivel

1.3. Detalierea amplasării clădirii P+30E, reglementarea acceselor, a circuitelor funcționale, a volumetriei și a imaginii volumului accent se va face în baza unei documentații de urbanism faza PUD.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime S+D+P+30E;
- spatii parcare, spatii tehnice la subsol si demisol
- spatii comerciale
- spatii birouri
- servicii SPA
- servicii recreative si sportive
- alimentatie publica inclusiv restaurant la ultimul nivel
- agentii de turism, aparthoteluri
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
- comert cu amanuntul
- ceainarii, cofetarii, cafenele etc

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

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

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

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

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Fata de aceasta limita blocurile vor fi amplasate retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

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

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

Profilul final al strazii nou create, dezvoltate simetric din ax, mai cuprinde zona aferenta parcare, acces auto de intrare in parcare si trotuare pietonale, suprafete care vor ramane aferente lotului constructibil.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatoare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana sau, supraterane in varianta omologata de administratia locala cu recipiente selective si acces securizat.
- Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

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

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

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim propus = 25 %;

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

Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim existent = 2.0;

CUT propus (CUT existent majorat conf legii cu 20%) = 2.4

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

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

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

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar se va dimensiona conform Regulamentului local privind investitiile publice si private – aprobat cu HCL 451/2021.

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

Pentru imobilul P+30E spatiu amenajat pentru pastrarea pubelelor de gunoi (platforma ecologica) se va amenaja in nivelurile tehnice S si D.

V.III. ISI Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- Subzona locuintelor colective inalte cu maxim S+D+P+30E niveluri, situate in afara ariei protejate; cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (Dotari si Servicii) pentru imobilele pozitionate catre caile importante de circulatie - **L1A**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: dotari publice – invatamant prescolar si scolar

1.3. Detalierea amplasarii cladirilor, a definirii parcelelor aferente celor doua functiuni, a acceselor, volumetriilor, circulatiilor in incinte etc., se va face in baza unei documentatii de urbanism faza PUD.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Invatamant prescolar nivel cresa si gradinita;
- Invatamant scolar clasele 1-4

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- orice alte activitati/functiuni

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

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

Fata de aceasta limita obiectivele vor fi amplasate in interiorul zonei edificabile, conform PUD.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Conform PUD.

Pentru toate categoriile de constructii de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatoare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;

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

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

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

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

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim propus = 25 %;

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

Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim = 2;

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

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

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

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 184/2022

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

Pentru imobilul P+30E spatiu amenajat pentru pastrarea pubelelor de gunoi (platforma ecologica) se va amenaja in nivelurile tehnice S si D.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Stabilirea UTR- urilor s-a facut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si se preiau ca reglementare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale cu variante particulare propuse.

Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - UTR L1

- Unitatea teritoriala de referinta actuala si mentinuta - **UTR L1** - Subzona locuintelor colective inalte,

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit preluarea si detalierea/modificarea unitati teritoriale de referinta L1, creind subvaruantele L1A si L1B:

- ❑ **UTR L1A** = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+7E+R niveluri, situate in afara ariei protejate
- ❑ **UTR L1B** = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim S+D+P+30E niveluri, situate in afara ariei protejate
- ❑ **UTR ISI** = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar
- ❑ **UTR Cr- domeniul public si privat – propus pentru trecere in domeniu public**, reprezentat de strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si strazile nou create.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

