

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
ZONA L3A PENTRU EDIFICARE IMOBIL MIXT, LOCUIRE CU
SPATII PENTRU SERVICII SI COMERT**

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Fantanele, 24H (fost 24F) jud. Alba

beneficiar :

S.C. Alpha Imobiliare S.R.L. si S.C. Recuperari Imobiliare S.R.L.

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Str. Fantanele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant urbanism :

Birou individual de arhitectura Opruta Marius Ioan

Str. Nicolae Titulescu nr. 1, bl.280, sc.C, ap.111 Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect P.U.Z.	: arh. Marius Opruta
speciaist RUR	: arh. Marius Opruta
coordonator proiect	: arh. Florin Radac
desenat arhitectura	: arh. Florin Radac
specialist CFDP	: ing. Florin Gavrilă
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in zona | plansa 1 |
| 2. Incadrarea in teritoriu OCPI | plansa 2 |
| 3. Incadrarea in PUG | plansa 3 |
| 4. Situatia existenta. Disfunctionalitati | plansa 4 |
| 5. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 5 |
| 6. Reglementari – echipare edilitara | plansa 6 |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 7 |
| 8. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare | plansa 8 |

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. pentru modificare reglementari zona L3A pentru edificare imobil mixt, locuire si spatii pentru servicii si comert.

Beneficiari: S.C. Alpha Imobiliare S.R.L. si S.C. Recuperari Imobiliare S.R.L.

Proiectant general: S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Proiectant specialitatea urbanism: Birou Individual de Arhitectura Opruta Ioan Marius

Specialist RUR: arh. Marius Opruța

Data elaborării proiect: mar 2024

Număr proiect: 73/2023

Certificat de urbanism nr: 1478 din 21/09/2023 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, Str. Fantanele, 24H (fost 24F)., jud. Alba

Faza: PUZ.

1.2. Obiectul lucrarilor:

Solicitari ale temei program

Obiectivul principal urmarit in elaborarea lucrarii il constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str. Fantanele la intersectia cu Bld. Transilvaniei (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru construirea unui imobil mixt cu un regim de inaltime de D+P+1+R, cu functiunea: locuinte colective la etajul 1 si etajul 2 retras, iar parterul este destinat functiunilor cu caracter public: servicii, comert, birouri, care nu afecteaza fonic zona.

Prin avizul de oportunitate nr. 14/2024 a fost extinsa zona de reglementare : “*Tot terenul delimitate de strazile Fantanele, Iederii, Vasile Goldis si Transilvaniei*”.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

● **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr:1478 din 21/09/2023 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

Extras de CF:78314

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

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

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de 22520 mp (ceruta prin Avizul de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia) si se identifica prin:

- CF. Nr. 78314, suprafata de= 1542mp (teren care a generat P.U.Z.)

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa **A4 – Situatia existenta**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa **A7 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuințe este motivul de susținere al noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Locația propusă pentru clădire se află în zona de intersecție a două zone funcționale - UTR L3A și UTR MA3, vizavi de strada Fantanele, unde PUG permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3. În prezent, această zonă este ocupată de hale de depozitare și producție și clădiri cu funcțiuni medicale. Se anticipează că, în viitorul apropiat, această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană, înlocuindu-se construcțiile existente cu altele mai adecvate pentru zonă.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirea propusă se va integra armonios în noul peisaj urban

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul care a generat P.U.Z. si care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona estică Municipiul Alba Iulia, în cartierul Cetate, județul Alba, in imediata apropiere a Spitalului Judetean Alba Iulia, număr cadastral 78314, carte funciară 78314, cu suprafață de 1542 mp.

Pe latura estică este delimitat de strada Fantanele iar pe latura nordica de Bld. Transilvaniei. In momentul de fata, terenul este liber de construcții.

Zona de studiu, situată la confluența dintre L3A și MA3, se rezervă investițiilor de tipul propus, în special pentru funcțiuni rezidențiale (atat individuale, cat și colective) și servicii, conform PUG. În prezent, zona este parțial ocupată de hale de producție /depozitare (încadrată în zona MA3), urmând să facă loc în viitor unui ansamblu rezidențial și de servicii.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiilor necesare într-un cadru urbanizat. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Potential de dezvoltare

În prezent, această regiune găzduiește facilități de depozitare și producție, alături de structuri medicale. Se anticipază că, în viitorul imediat, această zonă va fi supusă unei regenerări urbane, în care construcțiile existente vor fi înlocuite cu altele mai potrivite pentru contextul specific.

În acest cadru, rezultatul urbanistic propus va promova o coerență sporită, iar clădirea propusă va fi integrată armonios în noua peisaj urban

.2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba-Iulia, zona studiata este localizata in partea estica a orasului si este delimitate de:

- la vest – domeniul public – str. Iederii
- la est – domeniul public – str. Fantanele
- la nord – domeniul public – Bld. Transilvaniei
- la sud – domeniul public – str. Vasile Goldis

Prin avizul de oportunitate nr. 14/2024 a fost extinsa zona de reglementare : “*Tot terenul delimitate de strazile Fantanele, Iederii, Vasile Goldis si Transilvaniei*”

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, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentare cu apa, canalizare, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul studiat prezinta o suprafata plana si usor sub-orizontala, cu un grad bun de stabilitate generala si locala, fara urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

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

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua

segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de baza a "fruntii" uneia dintre terasele medii ale raului Mures [t(3) cu altimetrie relativa de cca 50-55.00m] – terasa conservata in versantul deluros drept al raului si care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata si remodelata de raul Ampoi si de o serie de alti afluenti locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torential.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes [Alba Iulia - este nod hidrografic] si cu o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/ sau semipermanent – torential.

In zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2)na raului Mures], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masadepozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviziotate ridicata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de betonsi/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfurica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata, in conditiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, in general, nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivelor nou-proiectate si nici zonele acestora cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare.

[In mod special se mentioneaza faptul ca, in treimea inferioara a fruntii terasei t(2) din cadrul amplasamentului pot aparea ape subterane (care in tendinta lor de a apare la suprafta ca izvoare de panta) ajung la adancimi relativ mici si pot afecta zonele de regim de subsol ale unor constructi; de la caz la caz aceasta se vor capta si evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale constructiilor in cauza sau, subsolurile acestora se vor hidroizola in sistem cuva].

Seismicitatea

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

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de - 0.90; -1.00 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 majora in zona este asigurata de Bld. Transilvaniei si str. Vasile Goldis. Accesul auto si pietonal in viitoarele proprietati se va realiza prin intermediul prelungirii strazii Fantanele si lederii, dar si direct din str. Vasile Goldis.

Astfel distributia si calitatea retelei de acces, conduce la concluzia ca reseaua strazilor din zona studiata se inscrie intr-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulatia atat din interiorul zonei cat si pe aceea de tranzit intre diferitele unitati urbanistice ce dezvolta legaturi relationale cu restul orasului sau cu teritoriile aflate in afara acestuia.

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

In zona predominant este transportul rutier. Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul dar si prin intermediul pistelor de biciclete.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categoria de folosinta a terenului studiat: **arabil**.

Categoria de folosinta a terenurilor din zona: **curti constructii**.

Zona este ocupata in mare parte cu teren construit si gradini.

Relationari intre functiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR –L3A:

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datand in mare parte de la sfarsitul anilor '80-'90. Aproape toate parcelele de teren care sunt in zona de reglementare sunt construite. Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = L3A** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevazute destinate dezvoltarii locuintelor, comertului si serviciilor.

Asigurarea cu spatii verzi

In proximitatea sitului studiat, pe latura nordica, adiacent bulevardului Transilvaniei exista un spatiu verde public amenajat.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Circulatii :

- Strazile Fantanele si Iederii - strazi publice nu sunt amenajate conform normelor legale.
- Au strat de asfalt realizat dar circulatiile pietonale nu sunt amenajate corespunzator, lucru ce obliga pietonii sa circule pe carosabil.
- Zona de circulatie adiacenta Bulevardului Transilvaniei (alea de acces pavata) nu este reglementata corespunzator, cu profil clar stabilit.

Fond construit si utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen fiind alcatuit din locuinte unifamiliale in regim izolat, cuplat si insiruit, hale de productie, hale de depozitare, clinici medicale, birouri.
- Marea majoritate a cladirilor au fost construite in anii 80-2000, dar in speciale zona de hale adiacenta nu mai corespunde standardelor de dezvoltare actuale.
- Existenta unei zone de productie portelan - autorizata- adiacenta zonei de locuit
- Prezenta cablurilor aeriene de curent electric si telefonie.
- Prezenta unei zone de constructibilitate ingusta care nu permite dezvoltarea in adancimea parcelei (aliniament posterior 20m)
- In zone nu sunt permise alte functiuni decat locuirea cu exceptia zonei de intersectii unde sunt permise spatiile comerciale si servicii la parterul locuintelor.

Probleme de mediu:

- Prezenta functiunilor de productie si de depozitare in apropierea zonei de locuit
- Lipsa unor trotuare amenajate si a unor zone verzi care nu sunt intretinute corespunzator.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare si retea de gaze natural.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale si colective.

Relatia cadrulul natural – cadrulul construit

Nu sunt prevazute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populatiei

La momentul actual nu a fost inca realizata consultarea populatiei.

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

Avizul de urbanism a fost emis cu urmatoarele contionari:

Se va detalia modelul de realizare a parcarilor destinate vizitatorilor si personalului care utilizeaza spatiile de servicii propuse a fi create prin P.U.Z. si a circulatiei terenurilor afectate de crearea acestor locuri de parcare.

Se vor respecta prevederile specificare in zona functionala din PUG. Si PUZ aprobate, cu posibile modificari punctuale care sa permita realizarea investitiei dorite, dar care sa nu modifice caracterul zonei existente si care sa nu creeze disfunctionalitati in contextul urban.

In noul RLU propus se va studia si detalia caracterul zonei edificabile, plecand de la faptul ca exista restrictia privind adancimea maxima a constructiilor de 20m de la aliniament.

Se va analiza oportunitatea permiterii de functiuni complementare si in alte pozitii decat cele de colt, fiindca POT 40% e permis doar functiunilor rezidentiale care au si dotari aferente, altfel POT maxim e de 35% conform Anexa 2 din RGu aprobat cu HG 525/1996.

Terenurile a caror proprietari nu doresc participarea in faza PUZ vor fi subliniate prin hasura si se va specifica ca se vor reglementa detaliat urbanistic in viitor respectand noii indicatori urbanistici.

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a unei zone destinata locuintelor si dotarilor aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta PUZ-lui.
Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

Stratificatia terenului

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Nivelul apei subterane

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Seismicitatea

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Adâncimea de înghet

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Conditii de fundare:

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiata este situata in intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

- **UTR = L3A** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Funcțiuni admise:

- locuinte unifamiliale si semicolective anexe gospodaresti,

Funcțiuni admise cu conditionari:

- Se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate la intersecția de strazi cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpADC, sa aiba o raza de deservire de 250metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele (RLU PUG).

Funcțiuni interzise:

- activitati poluante, cu risc tehnologic, depozitare en gross, starii de benzina, service, auto, depozitare

Conditii de amplasare:

- Cladirile se vor alinia la strada Fantanele, Iederii, Vasile Goldis sau Bld. Transilvaniei
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

Lot min:

- Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit
- Front min 12m si 200 mp pentru regim de construire cuplat, izolat

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Accesul auto către parcajul subteran se realizează direct de pe strada Fântânele, situată în partea estică clădirii. Soluționarea spațiilor de parcare destinate rezidenților viitorului imobil se realizează în parcajul amplasat la demisol (18 locuri de parcare) și în 3 locuri exterioare la intrarea în parcaj.

În partea nordică, sunt propuse 9 locuri de parcare exterioare dedicate vizitatorilor (4 locuri) și personalului care utilizează spațiile de servicii/comerț (5 locuri). Acestea vor fi accesibile prin aleile pavate.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe carosabil, datorita lipsei trotuarelor amenajat pe strazile, Fantanele, Vasile Goldis si Lederii.

Se va propune amenajarea de trotuare etapizat in urma unei documentatii tehnice..

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

Zona reglementata se afla la intersectia a doua zone functionale - UTR L3A și UTR MA3, vizavi de strada Fantanele, unde PUG permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3. În prezent, această zonă este ocupată de hale de depozitare și producție și clădiri cu funcțiuni medicale

Sunt premise doar constructii rezidentiale unifamiliale sau semicolective cu un regim maxim de inaltime de P+1+M, POT max = 40% si CUT max = 1.2.

BILANT TERITORIAL EXISTENT:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:		
		mp	%
1	U.T.R L3A - parcela care a generat studiul CF 78314	1542	6.85
2	U.T.R L3A - zona extinsa reglementata	18751	83.25
3	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	2230	9.90
4	Total	22523	100.00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:		
		mp	%
1	U.T.R L3A_Lc - parcela care a generat studiul CF 78314	1542	6.85
2	U.T.R L3A_Lc - zona extinsa reglementata	4638	20.59
3	U.T.R L3A* - zona extinsa reglementata modificare	14113	62.66
4	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	2230	9.90
5	Total	22523	100.00

Prin proiect se propune reglementarea zonei adiacente Bld. Transilvaniei in subzona **L3A-Lc** unde sunt premise si locuintele colective cu dotari aferente, restul zonei in **L3A*** unde este preluat regulamentul din PUG pentru zona dar cu cateva amendamente: renuntarea la aliniamentului posterior (max20m) si permiterea si a unor functiuni complementare : servicii, comert dar care sa nu polueze fonic.

In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Conform Aviz de Oportunitate nr. 14 din 2024 , terenul delimitat de strazile Fantanele, Lederii, Vasile Goldis si Bld. Transilvaniei va fi reglementat in mai multe zone functionale:

- **L3A*** - cu modificari specific pentru zona, se va reconsidera restrictia privind adancimea maxima fata de aliniament (20m) si posibilitatea de a permite functiuni complementare si in alte zone pe langa intersectiile de strazi.
- **L3A-Lc** – zona nou create specific pentru permiterea de locuinte colective mici care va prelua reglementarile urbanistice ale zonei L3A_Lc – adiacenta Bld. Transilvaniei.

A. UTR= UTR L3A*(PUZ) – Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M/R niveluri, situate in afara ariilor protejate

- **UTR = L3A* (PUZ)** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M/R), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Funcțiuni admise:

- locuinte unifamiliale si semicolective anexe gospodaresti,

Funcțiuni admise cu conditionari:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto)
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire insiruit: 8m
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire insiruit: 150mp
 - **Locuințe semicolective:**

- Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit

B. UTR= UTR L3A Lc(PUZ) – *Subzona locuintelor collective, individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime maxim D+P+1+M/R niveluri, situate in afara arilor protejate*

- **UTR = L3A Lc(PUZ)** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime D+ P+1+(M/R), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.44

Funcțiuni admise:

- locuinte unifamiliale, semicolective, colective

Funcțiuni admise cu conditionari:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Spatii comerciale

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin
- Spatii medicale, birouri profesionale

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- constructii provizorii de orice natura;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto)
- platforme de precolectare a deseurilor urbane sau radioactive;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire insiruit: 8m
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 16m
- suprafata să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire insiruit: 150mp
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafata minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de construire izolat: 500mp
 - Regim de construire cuplat: 500mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta si propusa spre extindere.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta si propusa spre extindere din str. Calea Moților.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă și propusă spre extindere.

3.6.4 Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

3.6.5 Incalzirea

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care funcționează pe combustibil gazos, sau sisteme alternative de incalzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la rețeaua de joasă presiune existentă în zona.

3.6.7. Salubritate

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenurilor cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), autoturisme electrice, cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmând a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în puștele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradină (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune amenajarea unei zone de așteptare în partea nordică a clădirii, conectată direct la spațiul public, iar în partea de sud a parcelei, se va crea un loc de joacă dedicat rezidenților ansamblului. Pentru a asigura o mai mare intimitate, clădirea va fi retrasă față de limitele laterale, respectând înălțimea la cornișă. Pe aceste laturi, se planifică să fie plantat un aliniament de copaci, contribuind astfel la o ambianță plăcută și la crearea unui cadru verde în jurul clădirii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligatoritatea ca drumurile de acces, pistele de ciclisti, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor fizice și juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va rămâne în proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr:1478 din 21/09/2023 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF:78314- Documentatia topografica cu viza cadastrala
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Documentatie tehnica pentru caile rutiere

Intocmit,
Arh. Florin Radac

Specialist RUR
Arh. Marius Opruța