MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIRE LUCRARE**

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARAȚII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE și REALIZARE ACCES**

- **BENEFICIAR**

- SC ATES TRANS SRL (fosta SC IKIZLER GRUP SRL) și EDMAN & ATES SRL

PROIECTANT GENERAL

SC RED ARTTECH SRL

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚII, COLABORATORI**

ARH. LAURA IOANA BAURDA
TH. ADRIAN GOȚA

- **DATA ELABORĂRII**

NOIEMBRIE 2024

- **NR. PROIECT**

28-24

- **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, MUN. ALBA IULIA, ȘOSEAUA DE CENTURĂ, NR. 102

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema-program se solicită întocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc condițiile de amplasare a unor construcții cu funcțiuni de ateliere, hale de depozitare, birouri (sediu societate), la parter, respectiv amenajarea unei parcări pentru autocamioane și realizare acces din Șoseaua de Centură. De asemenea se prezintă zonele de parcare și căile de acces în incintă.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu prevederile P.U.G aprobat, P.U.G. în curs de avizare și cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

În cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrări de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat, în toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitară, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de construibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.
Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. Mun. ALBA IULIA

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Ridicare topografică a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecinează:

- Șoseaua de Centură la Vest,
- proprietăți private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice construcție.
Terenul studiat are o suprafață de 12892 mp și se află în proprietatea SC ATES TRANS SRL (fosta SC IKIZLER GRUP SRL) și EDMAN &ATES SRL, conform CF 100159, 117159.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru terenurile din zonă s-a solicitat Primariei Mun. Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism în vederea obținerii de autorizații de construcție pentru ateliere, hale de depozitare, birouri (sediu societate), la parter, respectiv amenajarea unei parcări pentru autocamioane și realizare acces din Șoseaua de Centură.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Până în prezent, folosinta actuală este teren arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona în care urmează sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul Municipiului Alba Iulia, fiind situată în intravilan.

- **Potențial de dezvoltare**

Pe terenurile învecinate s-au elaborat documentații de urbanism pentru activități productive și servicii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat, aflat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, este amplasat în partea de Nord-Est a acstuia și este încadrat conform P.U.G. Mun. Alba Iulia în perimetrul intravilan, zona de activități productive grupate în districte specializate A1.

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

Amplasarea în limita intravilanului localității, permite accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadreaza în zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a râului Mures, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta o suprafață cvasi-plană și ușor sub-orizontală cu o bună stabilitate din punct de vedere al potențialului de degradare, prin declanșarea de alunecări de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Adâncimea de înghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția unor tasări diferențiale semnificative.

În conformitate cu NORMELE Ts, terenul din săpăturile executate manual sau mecanizat, în masa depozitelor superficiale, se va încadra la „categoria teren tare" și respectiv, la „clasa a II-a"

Daca la cotele de fundare indicate apar umpluturi antropice recente și/sau strate plastic moi la curgătoare, săpăturile pentru fundații se vor adânci până la interceptarea stratului bun de fundare și la realizarea unei incastrări de minimum 0.20m în acesta.

Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor indicate, săpaturile pentru fundații se vor opri la acele cote care asigură „înălțimea minimă constructivă a tălpii/blocului de fundare", asigură depașirea „adâncimii de înghet" și asigură „încastrarea minimă" în stratul bun de fundare.

2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfașurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Acces din Șoseaua de Centură, fara a afecta profilul acesteia.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări ţntre tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Terenul se învecinează cu Șoseaua de Centură, fara a afecta profilul acesteia.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În prezent terenul are folosința teren arabil, pe teren nu există nici o construcție.

- **Relaționări între funcțiuni**

Se dorește că întreaga zonă să aibă un caracter mixt pentru activități productive și servicii UTR=A1.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuală a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în teren pentru construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile învecinate au funcțiunea de hale pentru activități productive și servicii UTR=A1.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În zonă există deja dotări pentru zona servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Se vor realiza spații plantate conform planșei de reglementări urbanistice.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Terenul se află în zona inundabilă;

- **Principalele disfunctionalități**

Sunt necesare dotări de interes local în această zonă care să permită dezvoltarea economica a localității.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale va fi asigurată din rețeaua locală existentă, iar alimentarea cu apă și canalizarea se face în sistem individual până la extinderea rețelei locale.

Alimenatarea cu energie electrică se va face prin racordarea la reteaua de joasă tensiune existentă în vecinatatea zonei studiate pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se încadrează în funcțiunea zonei.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Terenul se află în zona inundabilă;

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezinta riscuri în zonă**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – dupa caz**

Nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Puncte de vedere ale populației**

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al municipiului Alba Iulia.

- **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Conform avizului de oportunitate

- **Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistica și nu crează disfuncționalități pentru zonele învecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin această documetație se stabilesc condițiile de amplasare a unor construcții cu funcțiuni de ateliere, hale de depozitare, birouri (sediu societate), la parter, respectiv amenajarea unei parcări pentru autocamioane și realizare acces din Șoseaua de Centură.

Conform PUG terenul studiat se află în zona de activitati productive grupate în districte specializate A1. În această zonă au mai fost elaborate și aprobate o serie de documentații de urbanism pentru activități productive și servicii.

Accesul se face din strada Șoseaua de Centură, iar parcările se vor realiza pe proprietatea beneficiarului. Terenul se învecinează cu proprietăți private pe laturile laterale și pe latura din spate.

Alinimentul propus la Șoseaua de Centură este de 22m față de limita de proprietate. Profilul transversal al Șoselei de Centură nu va fi afectat. Retragerile față de limitele laterale vor fi de H/2 dar nu mai puțin de 6.00m, iar cele posterioare vor fi de 6.00m.

Se respectă restricțiile impuse de catre Apa CTTA pentru magistrala de apă, CNAIR pentru drumul național (Șoseaua de Centură) și de Electrica pentru rețeaua de transport energie electrică.

Regimul de înălțime propus este P, Hmax=10m, regim de construire izolat, POT 80% și CUT 9.0 volumetric mc/mp teren, respectiv CUT max.admis = 0.8 ADC/mp. teren. CUT nu se modifică față de RLU PUG Alba Iulia.

Pentru asigurarea sistemelor de generare electrica în situ, construcțiile vor fi prevazute cu panouri fotovoltaice montate pe acoperiș.

Pentru asigurarea componentei de electromobilitate vor fi prevăzute stații de încărcare pentru vehicule electrice.

Sunt amenajate 35 locuri de parcare în interiorul proprietății, din care 7 sunt pentru autocamioane și 2 pentru persoane cu dizabilități.

Aliniamentul la Șoseaua de Centură este de 22m față de limita de proprietate, iar retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt conform planșei de A03 reglementări urbanistice:

Retragere de 6.00m pe limita posterioară a parcelelor

Retragere de H/2 dar nu mai puțin de 6.00m, pe laturile laterale ale parcelelor

Terenul studiat are o suprafață de 12892 mp și se află în proprietatea SC ATES TRANS SRL (fosta SC IKIZLER GRUP SRL) și EDMAN &ATES SRL, conform CF 100159, 117159.

REGIMUL JURIDIC
Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia
Natura proprietății: privată
Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zonele de protecție a acestora
Servituti care grevează asupra imobilelor: nu există

REGIMUL ECONOMIC
Funcțiunea dominantă : Zona de activități productive grupate în districte specializate (UTR = A1)
Alte funcțiuni reglementate : În vecinatate a fost elaborată documentația de urbanism pentru servicii PUD aprobat cu HCL 374/28.09.2021

REGIMUL TEHNIC
Regimul de construire : izolat
Regim maxim de înălțime admis : P.
Regimul de aliniere a construcțiilor
retrageri minime față de aliniament: 22 m față de limita de proprietate la Șoseaua de Centură.
Retrageri față de proprietățile vecine:
- retragerile obligatorii față de limitele laterale vor fi de H/2 dar nu mai puțin de 6.00m, iar cele posterioare vor fi de 6.00m.
POT max. admis =80%, CUT 9.0 volumetric mc/mp teren, respectiv CUT max.admis = 0.8 ADC/mp. teren. CUT nu se modifică față de RLU PUG Alba Iulia.
Organizarea circulației : Accesul se face din Șoseaua de Centură fără a afecta profilul acesteia. În incintă, sunt prevazute 35 locuri de parcare, din care 7 sunt pentru autocamioane și 2 pentru persoane cu dizabilități
La stradă împrejmuirea va avea partea inferioară opaca pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă pâna la o înălțime de 2.00m și vor fi dublate de un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50m distanță, cu un gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti. Gardurile dintre proprietăți vor avea înalțimea maximă de 2.00 m.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, zona de activități productive grupate în districte specializate (UTR = A1).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de înăltime al construcțiilor maxim P (P înalt, Hmax=10m) și un procent de ocupare al terenului de maxim 80%.
Prin plastica arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Accesul se face din strada Șoseaua de Centură, iar parcările se vor realiza pe proprietatea beneficiarului.

- **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației aeriene**

Nu este cazul

- **Organizarea circulației pietonale**

Accesul la clădiri se va realiza pe o aleie auto și pietonala, parcarile vor fi rezolvate în interiorul proprietății.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor.

Se propune amplasarea unor construcții cu funcțiuni de ateliere, hale de depozitare, birouri (sediu societate), la parter, respectiv amenajarea unei parcări pentru autocamioane și realizare acces din Șoseaua de Centură.

Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		REALIZAT		REGLEMENTAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE	**12892**	**100**	**12892**	**100**	**12892**	**100**
ZONA SERVICII	**12892**	**100**	**12892**	**100**	**12892**	**100**
Raportat la zona studiata						
CONSTRUCȚII	-	-	2400	18.62	10313.6	80
ALEI PIETONALE ȘI PARCĂRI	-	-	4892	37.94	1289.2	10
ZONA VERDE	-	-	5600	43.44	1289.2	10

POT max. admis =80%, CUT max.admis = 0.8 ADC/mp. teren, respectiv 9.0 volumetric mc/mp teren.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă**

Se va rezolva în sistem individual prin puț forat până la extinderea rețelei locale.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza în sistem individual până la extinderea rețelei locale. Se vor realiza rigole pluviale care vor colecta apele pluviale din incintă, care vor fi racordate la un bazin de ape pluviale și separator de hidrocarburi; Apa colectată în acesta va fi folosita la irigarea zonelor verzi din incintă.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

- **Telecomunicații**

Nu sunt rețele în zona studiată, conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoarele solicitări.

- **Încalzirea**

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă în centralele proprii ale fiecărei construcții.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Salubritate**

Se va realiza o platformă ecologică destinată colectării deșeurilor menajere precum și pentru colectarea selectivă a deșeurilor, accesibilă din drumul public.
Se va realiza un spatiu interior destinat colectării deșeurilor.
Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cat mai mare din spațiile verzi.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Propunerea va fi corelată cu cerințele din Avizul Apelor Române.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate colectate de către sistemul individual (fosă septică) până la extinderea rețelei de canalizare a zonei, vor fi preepurate și epurate înaintea deversării lor în emisar.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Se va realiza un spatiu interior destinat colectării deșeurilor.
Depozitarea deșeurilor menajere și a deșeurilor reciclabile se va face în pubele individuale, colectarea lor facându-se de către o firmă de salubritate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totală să fie ocupat de spații verzi și plantații.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituiri de zone protejate

- **Refacerea peisagistica și reabilitare urbană**

Nu este cazul

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Nu sunt.

3.8. Obiective de utilitate publică

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulație;
- terenuri aflate în proprietate privită a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.

Circulația terenurilor între deținători

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată este în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone de servicii.

Categori principale de intervenție

Schimbarea ponderii între funcțiuni prin schimbarea caracterului funcțional a întregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Nu este necesară realizarea de P.U.D.-uri pentru detaliere.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA



I. Dispozitii generale

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. însoteşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor şi amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARAŢII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE şi REALIZARE ACCES**", amplasata în intravilanul municipiului Alba Iulia.

1. Rolul RLU

R.L.U. constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora şi se aprobă de catre Consiliul Local pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată.

2. Baza legală a elaborării

Prevederile prezentului R.L.U. aplică conceptia generală care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor şi aprobărilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. şi implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o şi documentaţia initială.

3. Domeniul de aplicare

Prin această documetatie se stabilesc condiţiile de amplasare a unor construcţii cu funcţiuni de ateliere, hale de depozitare, birouri (sediu societate), la parter, respectiv amenajarea unei parcări pentru autocamioane şi realizare acces din Şoseaua de Centură. De asemenea se prezinta zonele de parcare şi căile de acces în incintă.

Conform PUG terenul studiat se află în intravilanul municipiului Alba iulia, în zona de activităţi productive grupate în districte specializate A1.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

4. Reguli cu privire la pastrarea integrităţii mediului şi păstrarea patrimoniului natural şi construit.

- **Terenuri Agricole în extravilan**

Nu este cazul

- **Terenuri Agricole din intravilan**

Se interzice amplasarea în zonă a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor şi aerului.

- **Suprafeţe impădurite**

Nu este cazul

- **Resursele subsolului**

Nu este cazul

- **Resure de apă şi platforme meteorologice**

Nu este cazul

- **Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate**

Nu este cazul

- **Zone construite protejate**

Nu este cazul

5. Reguli privind siguranță construcțiilor și apărarea interesului public

- **Expunerea la riscuri naturale**
  Terenul se află în zona inundabila; Propunerea va fi corelata cu cerințele din Avizul Apelor Române
- **Expunerea la riscuri tehnologice**
  Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).
- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**
  Nu este cazul
- **Asigurarea echipării edilitare**
  Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**
  Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, recompartimentări funcțională se face cu condiția asigurării compatabilității dintre funcțiunile din aceeasi cladire și din clădirile invecinate
- **Procentul de ocupare a terenului**
  P.O.T. propus = 80%
- **Lucrări de utilitate publică**
  Funcțiunile propuse în incintă au caracter privat.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale**
  Amplasarea constructiilor se face în conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmări amplasarea încăperilor încât sa se asigure însorirea și lumina naturală.
- **Amplasarea față de drumurile publice**
  În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
  Clădirile vor fi amplasate retrase cu 22m de la limita de proprietate față de Șoseaua de Centură.
- **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potential navigabile**
  Nu este cazul
- **Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR" -SA**
- Terenul se află la o distanță de 61.20m față de linia ferată.
- **Amplasarea față de aeroporturi**
  Nu este cazul
- **Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**
  Nu este cazul.
- **Amplasarea față de aliniament.**
  În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
  Aliniamentul la Șoseaua de Centură este de 22m față de limita de proprietate.
- **Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.**
  Retragerile față de limitele laterale vor fi de H/2 dar nu mai putin de 6.00m, iar cele posterioare vor fi de 6.00m;

Clădirile vor fi amplasate unele față de altele la distante egale cu H/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6.00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Prin amplasarea și funcționarea, construcțiile nu vor afecta buna desfașurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluența și siguranța. Se interzice realizarea oricarei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservesc.

- **Accese pietonale**

Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. În situația în care branșarea la rețelele publice nu este posibilă, alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem individual până la extinderea rețelelor publice în această zonă.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

Echiparea tehnico-edilitară va cadea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități.

În zona drumurilor publice lucrarile de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru treversarea de către acestea a drumurilor publice se va executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea regelemnătrilor tehnice specifice în vigoare;

- **Realizarea de rețele edilitare**

Beneficiarii/investitorii se obligă să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă fie să mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Se permit soluții individuale adecvate până la extinderea rețelelor publice.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă sa racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

- **Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.**
  Suprafața minimă a parcelei este de 3000mp.
  Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de catre O.C.P.I și de către Primăria comunei Sasciori.

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

- **Parcaje.**
  În interiorul parcelei se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.
- **Spații verzi plantate.**
  Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui sa aibă coroana în intregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii
- **Imprejmuirile**
  Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

III. Zonificarea teritoriului.

11. Unități și subunități funcționale.

In cadrul UTR = A1 zona pentru producție și servicii:

- condițiile de amplasare a unor construcții cu funcțiuni de ateliere, hale de depozitare, birouri (sediu societate), la parter, respectiv amenajarea unei parcări pentru autocamioane și realizare acces din Șoseaua de Centură.
- zona domeniului public, căi de comunicații rutiere (Șoseaua de Centură) – Cr

IV. Prevederi la nivelul unitătilor si subunitătilor functionale

Prezentul PUZ stabilește zona funcționala UTR – A1 zona de activități productive și servicii.

UTILIZĂRI ADMISE

A1 - sunt admise urmatoarele utilizări:

- Activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajati, accese și platforme pentru mijloace auto-incărcat/descărcat și manevre (inclusiv containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile cu vecinatatea;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transport și depozitare;
- Birouri profesionale, tehnice și manageriale;
- Parcaje la sol și multietajate;

- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentatie publică și servicii personale;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanență sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1- sunt admise urmatoarele condiționări:

- Depozite și complexe vânzari en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Depozite și complexe vânzari en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau taxi.

UTILIZĂRI INTERZISE

A1 - se interzic urmatoarele utilizări:
- localizarea activităților poluante și care reprezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învațământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depașește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1:

Clădirile vor fi amplasate retrase cu 22m de la limita de proprietate față de Șoseaua de Centură.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1:

Retragerile față de limitele laterale vor fi de H/2 dar nu mai putin de 6.00m, iar cele posterioare vor fi de 6.00m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

A1:

- Clădirile vor fi amplasate unele față de altele la distanțe egale cu H/2 din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 6.00m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1:

Circulațiile și accesele vor fi reglementate prin documentație pentru obținerea avizului CNAIR, respectiv avizului Comisiei de Circulații din cadrul Primăriei Mun. Alba Iulia;
Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.
Prin amplasarea și funcționarea, construcțiile nu vor afecta buna desfașurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluenta și siguranța.
Se interzice realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservesc.
Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

A1:

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevazute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

A1:

Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim P, (P înalt, Hmax=10m), și un procent de ocupare al terenului de maxim 80%, respectând art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.
Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.
Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole, este obligatorie sa fie facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe aleile pietonale;
Se interzice dispunerea antenelor TV în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor la centrala termică.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1:

Volumele construite vor fi simple se se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la acelaș nivel cu fațada principală; Acoperirea clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din Cetate și de la înălțimile înconjurătoare.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

A1:

- Este obligatorie plantarea de către proprietarii parcărilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrație parcări amenajate la nivelul solului, a câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului;
- Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâălpilor penru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr.746 din 18 septembrie 2017;

- Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizația de construire a numarului de arbori ce se impun a fi plantati în funcție de numarul de locuri de parcare.
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulatie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere din spatiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proportie de 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100mp;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodata linii de separație fată de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- Apele meteorice din incintă vor fi captate și directionate la rigolele pluviale și colectate în bazinul de ape pluviale de unde vor fi folosite pentru întreținerea spațiilor verzi.

IMPREJMUIRI

A1

- Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.
  La stradă împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o inaltime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 2.00m și vor fi dublate de un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50m distanță, cu un gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbusti. Gardurile dintre proprietăti vor avea înălțimea maxima de 2.00 m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A1;

POT maxim = 80%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

A1;
CUT max.admis = 0.8 ADC/mp. teren, respectiv 9.0 volumetric mc/mp teren

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

