BIROU PROIECTARE STRAJAN
B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;
Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777
office@bpstrajan.ro
www.bpstrajan.ro

MEMORIU DE PREZENTARE conf. GM-010-2000

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire lucrare: **ELABORARE PUZ PENTRU MODFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE, SERVICII (ADMINISTRATIV, MEDICAL) SI COMERT SI AMENAJARI EXTERIOARE" IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE**

Beneficiar: **EURO HOUSE ALBA SRL SI ROMCARPATIA NEW TEAM SRL**

Proiectant general: **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

Colectiv elaborare, subproiectantii, colaboratori:		
	Urbanism	Arh. Ioan STRAJAN
	Arhitectura	Arh. Vlad STRAJAN
	Project Manager	Lavinia POTOPEA

Data elaborarii: 12.2025

Nr. proiect: 1680 / 2025

Adresa obiectiv: Jud.ALBA, Loc. ALBA IULIA, Strada URANUS, nr.20

Certificat de Urbanism nr.: 242 din 03.03.2025

AO nr: 45 / 2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Conform temei întocmite cu beneficiarul, urmează ca teritoriul studiat să fie utilizat pentru:

1. Modificarea RLU al parcelei, prin crearea a doua UTR mixt L2B si rezervat - L2A și renunțarea la zonificarea de tip UTR1 si UTR2, conform A.O. 94462 / 04.08.2026
2. Realizarea imobilului de locuințe colective având dotări la parter;
3. Realizarea unor circulații rutiere si pietonale care distribuie utilizatorii ansamblului acolo unde este necesar;
4. Realizarea locurilor de parcare necesare noii construcții;
5. Crearea de zone verzi;
6. Ameliorarea calității urbane prin realizarea unor volume de clădire contextualizate la mediul construit înconjurător împreună cu funcțiunile specifice zonei (zonă predominant rezidențială cu funcțiuni conexe);
7. Se propune realizarea unei platforme de gospodărire - platforma menajera;

Volumele propuse ale construcțiilor trebuie să fie simple, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile învecinate.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

Zona este reglementata urbanistic prin reglementarile **Documentației de urbanism nr. 716/2012, faza PUG, aprobată prin Hotarârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014**, prelungită valabilitatea cu **Hotarârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024, faza PUZ aprobată prin HCL 133 din 28/4/2015 articolul 14**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Cartierul Orizont a fost pentru prima data creat in anul 2006. Inainte de acest an, terenurile se prezentau sub forma unor ample terenuri agricole, unde in urma realizarii PUZ CIGAS (aprobat cu HCL nr. 159 din 30/5/2006 articolul 45) – terenul a fost gandit pentru a dezvolta un cartier de locuire linistit, dispus intre „ vatra orasului „ si satele (atunci) limitrofe Albei, respectiv Micesti – Sard

Cei care au gandit aceast areal au dorit un cartier linistit cu case de maxim P+1+M Niveluri, cu locuinte unifamiliale, si care sa creeze toate premisele unei zone rezidentiale de cea mai buna calitate.

Pentru ca un cartier de locuinte sa poata fi deservit de servicii complementare locuirii, magazine, sala de sport, activitati medicale, etc, dezvoltatorii au gandit ca pe str. principala " coloana vertebrala" a cartierului, respectiv Str. Uranus , sa existe o serie de 4 zone destinate serviciilor de cartier iar aceste zone au fost gandite cu un regim de inaltime suplimentar, specific zonelor de piete urbane, cu marcarea prin inaltime a diferentelor de funciune. Au gandit o serie de locuri de intalnire a locuitorilor cartierului Orizont, unde acestia sa-si rezolve problemele primare complementare locurii propriu zise – alimentara, medic, stomatolog, sala de sport etc.

Prin prezenta documentatie urbanistica, se creaza premisele dezvoltarii unei cladiri care sa aiba un parter destinat publicului, cu deschidere comerciala, iar in cadrul etajelor superioare,sa poata fi mobilate cu apartamente de locuit, intre 1 si 3 camere, dar si zona de parcare, dispusa in zona posterioara a parcelei, astfel pastrandu-se o imagine cat mai clara si calitativa al spatiului public si al circulatiilor pietonale publice.

Ulterior PUZ Cigas, au fost aprobate inca doua documentatii de urbanism care au modernizat zona de acces in cartier, dinspre baza sportiva Micesti, si care au crescut gradul de utilizare a cartierului. Imobilele propuse au atras familii tinere, in locuinte insiruite, cu un indice de ocupare superior parcelelor vecine. In prezent zona nu este mobilata cu zone

comerciale si/sau servicii de cartier si este de la sine inteleasa necesitatea imperativa de a crea aceste zone publice si de intalnire.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Arealul studiat se află în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în partea nordica a orașului, în zona Micesti, in cartierul denumit " Orizont" . Din punct de vedere funcțional, se observă o tendință de dezvoltare continuă pe partea rezidențială și funcțiunile conexe, susținută de noi intervenții care au crescut valoarea zonei in timp, aducând-o in atenția locuitorilor, a utilizatorilor, dar și a investitorilor.
Perimetrul studiat are formă poligonală, cu ieșire la 3 cai de circulație - str. URANUS, str. CIGAS si str. ORIZONT 12. Accesibilitatea cartierului Orizont astazi este deficitara, in sensul in care majoritatea utilizatorilor, locuitorilor, au accesul din Calea Motilor. Odata cu aprobarea PUG-ului in 2014, zona trebuie conectata (dezvoltarea si urbanizarea caii de circulatie – Str. Zenit - Str. Emil Racovita, cu descarcare in "inelul urban " – Blvd- Republicii- Str. Tudor Vladimirescu; In prezent aceasta strada se prezinta sub forma unei ulite, cu drum de pamant, fara retele edilitare si suburbanizat . In continuare mentionam faptul ca realizarea legaturii functionale mai sus amintite, este imperativa. O a doua descarcare posterioara a cartierului Orizont ar trebuie realizata peste Raul Ampoi, direct in Str. Muresului din Cartierul Barabant.

Distanțe față de proprietățile vecine, de la zona edificabilă:
NORD-EST - 10,00m până la CF 120523, CF 120524 (distanta UTR mixt langa zona de locuire) – RLU HCL 158/2014 – PUG Mun Alba Iulia
SUD-EST - existent 3.00 pana in Str. Cigas – se mentine
NORD-VEST - existent 3.00 pana in Str. Orizont 12 – se mentine
SUD-VEST -3,00m până la str. Uranus – se mentine

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful
Terenul este relativ plat, fara declivitati , si fara pante naturale.
Concluziile studiului geotehnic:

- indicele de plasticitate : Ipmcd = 19,80 (indica o plasticitate mijlocie) ;
- indicele de consistenta : Icmec1 = 0,81 (indica pamanturi plastic vartoase) ;
- indicele de porozitate e = 0,72 (pamanturi acceptabile ca terenuri de fundare);
- unghiul de frecare intema 0 = 14°
- coeziunea c = 33kPa;
- modulul de deformatie Mo = 2600 + 3500 kPa;
- coeficientul de tasare specifica ep2 = 2,4 +3,2 cm/m; (indica pamanturi compresibile).

Accidente de teren:
Nu este cazul, căci nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelei studiate.
Adâncimea apei subterane:
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. - 3,60 - 4,00m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar si de regimul pluviometric local.
Parametrii seismici caracteristici zonei:
Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient ag=0.10g , Tc = 0,7 sec
Elemente de Patrimoniu Istoric :
Terenul se afla in lista siturilor arheologice – COD RAN 1044.01

2.4. CIRCULATIA

Parcela aferentă zonei de studiu are deschidere directă la 3 strazi, str. URANUS, str. CIGAS si str. ORIZONT 12. În momentul de față, accesul pe parcelă se face de pe cele trei laturi și se va menține întocmai. Dimensiunea strazilor marginale este stabilita prin PUZ Orizont (PUZ CIGAS MICESTI) – aprobat cu HCL 159 din 30/05/2006 – Elaborat de Arhitect Marius Barbieri. Nu se aduc modificari tramei stradale. Acestea raman identice cu cele planuite initial.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, spațiul care face obiectul studiului este format dintr-o singură parcelă. Parcela are drept categorie de folosință teren arabil în suprafață de 2454mp, conform CF 120538.
În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut, care din punct de vedere funcțional, este caracterizat de mixitate, regăsindu-se atât funcțiunea de locuire, cât și sedii ale diferitelor firme, servicii publice, instituții etc, pe o rază de ~1km de la parcela studiată.
Conformarea parcelelor este în mare parte specifică – ardelenească, cu o deschidere mică la strada principală dar alungite (cu adâncime mare) și unde gradul de ocupare al parcelei este cu precadere specific zonelor de locuire avand

POT max 40%. Însă se regăsesc și foarte multe parcele configurate după o tipologie modernă, specifică inserțiilor urbane (fapt ce susține ideea de mixitate din toate punctele de vedere). Din punct de vedere arhitectural, zona este în dezvoltare, existând aici clădiri individuale, unifamiliale, dar cu tendința de dezvoltare înspre locuințe colective, accentuând prin alinierea la cornișă fronturile străzilor sau marcând colțurile intersecțiilor. Chiar dacă fronturile sunt discontinue, această aliniere cu regim de înălțime asemănător între clădiri dau continuitate și accentuează frontul stradal.
În ceea ce privește accesibilitatea, spațiul care face obiectul studiului este situat într-un punct de importanță crescută, deoarece strada tangentă acestui areal face legătura cu zona numită „Cetate". Zona se află într-o stare încă incipientă de dezvoltare dar tendința predominantă susține acest tip de intervenții.
Din punct de vedere al ocuparii parcelelor ca densitate cladirile nu depasesc 40% din suprafata parcelei pe care sunt amplasate, datorita HG 525, dar si a documentatiilor de urbanism aprobate in zona. POT-ul de locuire caracaterisc Albei Iulia. – 40%;

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

În prezent, având în vedere caracterul actual al zonei (de teritoriu în plină dezvoltare), pe strazile adiacente (str. Uranus, str. Orizont 12 si str. Cigas) sunt autorizate proiecte de extindere de retele de apa menajera, canalizare menajera si energie electrica cu AC nr. 393/2025, AC nr. 658/2025 si AC nr. 564/2023

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale – Pentru strazile Uranus, Orizont 12 și Cigas sunt autorizate proiecte de extindere de retele de apa menajera, canalizare menajera si energie electrica cu AC nr. 393/2025, AC nr. 658/2025 si AC nr. 564/2023

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica - Pentru strazile Uranus, Orizont 12 și Cigas sunt autorizate proiecte de extindere de retele de apa menajera, canalizare menajera si energie electrica cu AC nr. 393/2025, AC nr. 658/2025 si AC nr. 564/2023

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există cursuri de apă sau alte elemente ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.
Nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelei studiate.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice.
Imobilul se afla în zona de protectie a ansamblului de situri arheologice Micesti – Cigase; COD RAN 1044.01 conform adresei nr 1005/17.08.2022. Inainte de inceperea lucrarilor de construire, indiferent de functiune, se impune obtinerea unui acord/aviz/certificat de descarcare arheologica, in care reprezentantii Ministerului Culturii sa-si exprime aprobarea asupra impactarii sitului de patrimoniu de viitoarele constructii;

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia este supusa procedurii de Consultare a Populatiei. La finalizarea acesteia vor fi preluate concluziile din Raportul de Consultare.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona este situată în cadrul intravilanului Municipiului Alba Iulia, în partea Nord-Vestică a acestuia, caracterizată de un fond construit specific zonelor unde predomină locuirea individuală. Această direcție este actualmente în curs de dezvoltare, unde și zona cu funcțiuni mixte adiacente locuirii începe să prindă contur. Calitatea construcțiilor este bună, majoritatea noilor intervenții au în continuare funcțiuni de locuire dar și unele complementare.
Teritoriul studiat este încadrat parțial în UTR1 – Zona de locuinte individuale, PUZ Cigas, parțial în UTR2 - Zona prestari servicii, PUZ Cigas.
Se pastreaza caracterul imaginat de arhitectul Marius Barbieri, cu cladiri P+2+M (locuire si dotari de cartier) la intersectiile centrale ale ansamblului, cu particularitatea proiectului prezent – respectiv intersectia Str. Cigas cu Str. Uranus.

3.2. PREVEDERI ALE PUG/PUZ APROBAT

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: Imobilul este identificat în PUZ 1, L3 (conform PUG aprobat cu HCL 158/2014) - PUZ EXTINDERE INTRAVILAN ZONA CIGAȘ HCL.159 art 45/2006 si se suprapune cu zonele funcționale:
UTR 1 - zona de locuinte individuale , P.U . Z. - "CIGAS" MICESTI,
UTR 2 -zona prestari servicii, P.U.Z. - "CIGAS" MICESTI
Folosință actuală: arabil, Steren=2454 mp
Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona C conform Anexa 3 la HCL Nr. 519/2023
Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau judetean cu privire la zona în care se află imobilul: HCL NR. 451/2021 privind aprobarea REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia
Art. 18. Detalierea tipologiei locuințelor colective

Administrația publică locală consideră că este necesară o clarificare a modului de construire și a parametrilor în care pot fi autorizate locuințele colective în Municipiul Alba Iulia. În acest sens se stabilesc următorii parametri:
a)Inserția locuințelor colective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, în corelare cu Anexa nr.2 la HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism după cum urmează:
i. Pentru construirea de locuințe colective P, P+1, P+2, P.O. T. maxim este de 35%; ii. Pentru construirea de locuințe colective cu mai mult de trei niveluri, P.O.T. maxim este de 20%; iii. Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente, P.O.T. maxim de 40%.
În acest sens prin cererea de eliberare a certificatului de urbanism se solicită "Construire locuințe colective și dotări aferente". Dotările aferente locuințelor colective sunt cele definite la Art.5 litera j). Pentru a beneficia de P.O.T. 40% se va alege una din variantele de mai jos, recomandabil ambele.
Pentru dotările exterioare se va asigura un procent de 15% din suprafața terenului, amenajărilor detaliate în articolele prezentului regulament.
Pentru dotările interioare se va asigura un procent de 10% din suprafața construită desfășurată. Aceste dotări se vor amplasa la parterul clădirilor cu acces facil din circulația principală și nu pot fi modificate pe perioada de existență a clădirii.
b)frontul la stradă va fi de minim 22 m, dacă nu există alte reglementări impuse prin PUG sau PUZuri aprobate, specific pentru tipologia de locuire colectivă.
c) pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale si posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă. Pentru cazurile în care zona funcțională în care este permisă locuirea de tip colectiv se învecinează direct cu o altă zonă funcțională în care este permisă locuirea individuală, atunci noua clădire se va retrage de la limita de separație a zonelor funcționale cu minim înălțimea la cornișă.
d)vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare:
- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp. Dintre acestea, maxim 60% vor fi realizate la nivelul solului, conform art. 14 din prezentul regulament. - 1 loc parcare biciclete/unitate de locuit;
Câte o platformă cu containere pentru colectare selectivă deșeuri pentru fiecare lot construibil, cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.
Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 10% din numarul de locuri destinate apartamentelor ca locuri de parcare pentru vizitatori;
Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale penfru un loc de parcare /garare nerealizat, penfru maxim 20% locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia.
Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2m pătrați/locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat. Spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spațiale a amplasării construcțiilor, căilor de circulații, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2 mp/locuitor.
Art. 14. Amenajarea parcărilor
1. a) Pentru orice tip de locuințe nou construite, se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim I loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp.
Acestea vor fi asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deține un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcărilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare.
În cazul locuințelor (clădirilor) care necesită peste 25 de locuri de parcare, maxim 60% dintrc locuri vor fi la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor.
Pentru construirea/amenajarea de noi locuințe colective pe terenuri amplasate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor, se va aplica o reducere de 20% din numărul total de parcări menționat mai sus. Și în aceste zone, penfru locuințele colective cu peste 5 unități de locuit, maxim 60% vor fi dispuse la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor. - În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250m. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare, și se vor menține pe toată durată de folosință a construcției. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și nu se pot concesiona locuri de parcare ce sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deservesc.

b) Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de 10% pentru vizitatori.
Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) și b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuințe de peste P+2 nivele și cu minim 6 unități de locuit, rastele pentru biciclete având câte I loc pentru fiecare unitate de locuit.
În cazul ansamblurilor rezidențiale noi, se va prevedea o stație de încărcare autovehicule electrice, la fiecare 20 de locuri de parcare/garare.
În cazul locuințelor existente, orice modificare/extindere care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T, cu excepția lucrărilor de modernizare/reabilitare necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996* **republicată, legea locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentului regulament privind numărul minim de locuri de parcare.
În cazul schimbărilor de destinație, se va face dovada asigurării doar a locurilor de parcare suplimentare necesare, generate de noua funcțiune, dacă e cazul, așa cum rezultă din calculul realizat conform normelor de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni și a alin. 1 din prezentul articol pentru locuințele colective. În cazul în care noua funcțiune nu generează creșterea necesarului locurilor de parcare conform normelor specifice, autorizația de construire se emite cu menținerea situației existente referitoare la parcări.
Pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin asigurarea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată.
În cazul construcțiilor noi cu alte funcțiuni decât locuințe și cu un necesar de peste 15 locuri de parcare, maxim 60% dintre locurile de parcare vor fi la nivelul solului, în afara amprentei
construcțiilor. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare pentru amplasamente situate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor, se va demonsfra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250m. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și nu se pot concesiona locuri de parcare care sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deservesc.
Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată ce deservesc frafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcarea cu dispozitiv anti furt a minimum 10 biciclete.
În mod explicit se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile prezentei hotărâri.
Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia. Această prevedere poate fi aplicată doar pentru cel de-al 2-lea loc de parcare/ unitate locativă (apartamentele peste 66mp).
UTR1
Funcțiune dominantă:
Locuirea.
Funcțiunile complementare:
-comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodaresti.
Reglementări:
Permisiuni:
Fiind o zona propusa a fi introdusa in intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor studii de fezabilitate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.
Utilizări permise:
locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de înălțime de maxim P+I sau P+M;
terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii;
spații verzi;
constructii pentru productie și prestari de servicii nepoluante. - gradinițe, centre de supraveghere copii; Restricții:
este permisă amplasarea obiectivelor, altele decât locuințele numai dacă acestea sunt de dimensiuni care se încadrează în parcela existentă.
este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
Utilizări interzise:
spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului; - adăposturi pentru animale.
Loturile contin o interdictie de constructie - de 3m fata de aliniamentul loturilor - vezi plansa: Situatie propusa.

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;
Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777
office@bpstrajan.ro
www.bpstrajan.ro

U.T.R-I
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii Orientarea fata de punctele cardinale:
- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- pentru toate categoriile de constructii se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor, - penfru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel incât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud — Vest sau Sud — Est;
- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 * spre vest sau spre est. Amplasarea față de drumurile publice:
- se va asigura o retragere de 3 m fata de limita de proprietate inspre aliniament.
Amplasarea față de aliniament:
-se vor respecta retragerile stabilite prin planșa: Situatie propusa;
nu se permite ca înălțimea cladirii să depășească distanța masurată pe orizontală din orice punct al cladirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
-când constructia este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
Amplasarea in interiorul parcelei:
-distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;
față de limita posterioară si laterala a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil; - se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Accese carosabile:
-toate locuințele vor avea prevăzute 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.
Accese pietonale:
-se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara _ dotarile minime privind încaperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
-la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 936 11997), precum și prevederile Codului Civil ;
-in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, depozit de gunoi);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 15 m fata de cea mai apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor. CONFORM AVIZ NR. 449/24 mai 2006, eliberat de MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ, în baza documentației tehnice PUZ, alimentarea cu apă a ansamblului de locuințe se va face din rețeaua de distribuție existentă pe drumul Miceștiului având Dn 400 mm, printr-o conductă de distribuție principală din țeavă de polietilenă de înaltă densitate cu Dn 250 mm, până la cartierul Cigaș, iar de acolo prin rețele inelare cu Dn 125 mm pe care vor prevedea hidranți de incendiu supraterani din 120 in 120 m conform planului de situație anexat (Pl. H2). Apele menajare rezultate de la ansamblul de locuințe vor fi deversate intr-o stație de epurare biologică de 1500 locuitori (etapa I), iar apele epurate vor fi deversate în Valea Ampoiului. CONFORM MEMORIULUI TEHNIC (pentru obținerea avizelor necesare aprobării PUZ), Alimentarea cu energie electrică a viitoarelor locuințe se va face prin extinderea rețelei existente în zonă. Instalațiile electrice se vor realiza de personal calificat și atestat pe baza unui proiect de specialitate. Alimentarea cu apă pentru necesitățiile cotidiene se va asigura din rețeaua de apă de distribuție existentă în drumul miceștiului având Dn 400 mm printr-o conductă din polietilenă de înaltă densitate PE - 80 Dn 160 mm pentru un debit ore de consum maxim de 31 ,4 Vs. Canalizarea apelor menajere de la ansamblul de locuințe propus vor fi preluate prin rețele de canalizare stradale și conduse spre stația de epurare care se va dimensiona pentru un Quz zi max = 40.3 mc/h =
Apele menajare epurare și apele pluviale vor fi deversate în Valea Ampoiului.
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor Parcelarea

parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor și executarea noilor strazi interioare; - frontul la strada a unei parcele va fi de minimum 12 m; - parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.
Înăltimea constructiilor:
P+1 sau P+M
-inaltimea maximă la cornișă este de 6 m.
Aspectul exterior al constructiei:
-este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii; Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si impreimuiri Parcaje:
- parcajele vor fi amenajate in incintele locuintelor, astfel încât sa nu fie necesara parcarea auto pe domeniul public;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
Spatii verzi:
-în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.
Imprejmuiri :
-împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanță cu elementele construcției;
- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;
- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
Procentul de ocupare al terenului
Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O. T.) la constructiile noi va fi de 30 %.
Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. P.O.T. maxim = 30 %
Coeficientul de utilizare a terenului
C.U.T. maxim = 1

UTR2
Funcțiune dominantă:
prestari servicii.
Funcțiunile complementare:
locuirea.
Reglementări: Permisiuni:
Fiind o zona propusa a fi introdusa in intravilan, construcțiile, străzile, trotuarele, parcajele se vor realiza pe baza unor studii de fezabilitate. Dotările comerciale și cele privind serviciile se pot autoriza cu obținerea acordului de mediu.
Utilizări permise:
- constructii pentru productie și prestari de servicii nepoluante P+2+M. - dotări de învățământ și cultură, gradinițe, centre de supraveghere copii; - constructii de cult;
- unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de înălțime de maxim P+l sau P+M;
- terenuri de sport, ștranduri, terenuri de joacă pentru copii; - spații verzi;

Restricții:
Este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii.
Utilizări interzise:
- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului; - adăposturi pentru animale.

Loturile contin o interdictie de constructie - de 3m fata de aliniamentul loturilor- vezi plansa: Situatie propusa

U.T.R.2
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii Orientarea fata de punctele cardinale:
- pentru toate categoriile de constructii se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor, - pentru consfructiile comerciale se recomandă orientarea astfel incât să se asigure însorirea spațiilor pt. public și a birourilor;
- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud — Vest sau Sud — Est;
pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;
Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777
office@bpstrajan.ro
www.bpstrajan.ro

terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
Amplasarea față de drumurile publice:
-se va asigura o retragere de 3 m fata de limita de proprietate inspre aliniament.
Amplasarea față de aliniament:
-se vor respecta retragerile stabilite prin planșa: Situatie propusa;
- nu se permite ca înălțimea cladirii să depășească distanța masurată pe orizontală din orice punct al cladirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- când constructia este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.
Amplasarea in interiorul parcelei:
- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;
față de limita posterioară si laterala a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil; - se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Accese carosabile:
-toate unitatile de prestari servicii vor avea prevăzute 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.
Accese pietonale:
-se vor prevedea accese pietonale la toate unitatile de prestari servicii si locuintele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara
-dotarile minime privind încaperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, în corelare cu racordarea locuintei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate consffuctiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (latrina, depozit de gunoi) ;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel putin 15 m fata de cea mai apropiata locuinta;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si consfructiilor
Parcelarea:
-parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor și executarea noilor strazi interioare; - frontul la strada a unei parcele va fi de minimum 12 m; - parcelele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.
Înăltimea constructiilor:
-cu regim de înălțime de maxim P+2+M
-inaltimea maximă la cornișă este de 9 m.
Aspectul exterior al constructiei:
-este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri
Parcaje:
- parcajele vor fi amenajate in incintele unitatilor de prestari servicii si locuintelor, astfel încât sa nu fie necesara parcarea auto pe domeniul public;
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
Spatii verzi:
-în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde.
Imprejmuiri:
-împrejmulirile spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanță cu elementele construcției;
- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

- înălțimea împrejmuirilor de aliniament (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
-Procentul de ocupare al terenului
- Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O. T.) la constructiile noi va fi de 60 %.
Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc.
Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.
P.O.T. maxim = 60 %
Coeficientul de ocupare a terenului C.U.T. maxim = 2,5

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială, iar ca specii se vor planta in mod obligatoriu arbori si arbusti din speciile autohtone (tei, mesteacan, brad, etc,) Din suprafața totală a parcelei, se recomanda un minim de 30 % a fi ocupat de spații verzi. Această intervenție va avea rolul de a îmbunătăți calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a asigura o continuitate oazei verzi deja existente în zonă.
Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 726mp – care vor ocupa aproximativ 30% din suprafața totală a parcelei + terase cu vegetatie ale constructiei propuse.
Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.
Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate vor crea o relație de comunicare și complementaritate cu zonele verzi din exteriorul zonei reglementate.
Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.
Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realízate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, ținând seamă de proprietățile vecine existente și intabulate actual.
Accesele în incintă se vor realiza direct din strazile adiacente parcelei studiate (str. Uranus, str. Cigas si str. Orizont 12):
- Un acces auto pentru utilizatorii clădirii (rezidenți sau angajați ai spațiilor comerciale) – deschidere de 6 m, poziționat pe partea de nord-vest a parcelei, care face legătura directă cu zona de parcare propusă (conform normativ);
- Un acces auto pentru utilizatorii clădirii (rezidenți sau angajați ai spațiilor comerciale) – deschidere de 6 m, poziționat pe partea de sud-est a parcelei, care face legătura directă cu zona de parcare propusă (conform normativ);
- Caile de acces auto se propun cu sens dublu, respectiv cu acces la parcarile din incinta (a se vedea plansa U.06 Posibilitare de mobilare urbanistica)
- Pentru ca aceste accese să se poată realiza, s-au propus raze de girație care susțin o bună funcționare a fluxului traficului. Raze de giratie acces parcela – R: 6.00 m ;
- Se propun și se asigură deschideri de drumuri (care în situația aceasta reprezintă căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de 6 m (pentru circulațiile cu dublu sens).
- Parcajele propuse vor fi private, câte 1 pentru fiecare apartament cu maxim 66 mp și 2 locuri de parcare pentru apartamentele peste 66 mp . În plus, se vor realiza 10% locuri de parcare pt vizitatori și 2 locuri care vor fi date in folosință funcțiunilor complementare de la parter. Conform art . 5.3.1 din HG 525 / 1996 actualizata;

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

Tema program aferenta prezentei documentatii de urbanism vizeaza in principal :

1. Impartirea terenului studiat in doua UTR – L2A- destinat spatiilor verzi, accese, parcari, - UTR in care nu se vor edifice constructii principale , si L2B- Mixt – Teritoriu in care se va edifica constructia principala
2. Elaborarea RLU pe parcela (respective UTR L2B, reglementata, astfel incat sa poata fi edificata o constructie S+P+2+3R avand functiunea de locuire la etajele superioare si deschidere publica – comerciala (dotari de cartier) pentru nivelul parterului, subsolul amenajat exclusive ca parcare autoturisme .
3. Stabilirea Zonei Edificabile pentru realizarea constructiei;
4. Stabilirea si elaborarea circulatiilor carosabile si pietonale;
5. Stabilirea si elaborarea parcajelor pe proprietate – impreuna cu distributia logistica catre acestea;
6. Stabilirea si elaborarea zonei verzi aferente proiectului;
7. Se propune realizarea unui loc de joaca pe parcela aferenta PUZ Constructus – situate vis-à-vis, un singur loc de joaca comun pentru cele doua investitii;

Asa cum reiese si din concluziile documentatiilor aprobate zona rezidentiala Cigas – denumit comercial „Cartierul Orizont”, se observa constituirea unor zone de interes public pe str. principala – respectiv Str. Uranus cu Orizont 2, Cigas (Prezentul PUZ), Orizont 18 , Orizont 28.

Odata cu aprobarea Documentatiei de Urbansim PUZ Vizionar Invest (MODIFICARE TRAMA STRADALA, AMENAJARE SPATIU COMERCIAL SI ZONA DE AGREMENT IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, ALBA IULIA, MICESTI, CARTIER ORIZONT, aprobat cu HCL 133 din 28/4/2015 articolul 14, trama stradala in zona de intersectie Str. Uranus, Str. Cigas si Str,Orizont 12 s-a modificat substantial, astfel ca se impune stabilirea reglementarilor urbanistice detaliate, aferente parcelei studiate si reglementate prin prezenta documenatatie urbanistica. Din punct de vedere al regulamentului local de urbanism, parcela are deja prevazut regimul de inaltime P+2+M, POT 60% - imposibil locuirii conform HG 525 / 1996 si trebuie redus la un max de 40%, CUT uniformizat pe intreaga parcela, respectandu-se prevederile legii 350 privitoare la marirea CUT (o singura data cu 20%) . De asemenea in zona studiata si reglementata sunt permise functiunile atat de locuire cat si cel de spatii publice – dotari de cartier.
Prezentul PUZ isi propune stabilirea unui RLU care sa rezolve si sa creeeze cadrul legal pentru dezvoltarea unui imobil P+2+M(Er) cu apartamente de 1,2 si 3 camere la etajele superioare, functiuni specifice cartierelor rezidentiale, dar si mobilarea integrala a parcelei ramase neconstruite, cu elemente complementare si obligatorii cladirii viitoare;
Din punct de vedere al CUT, a se vedea Breviar Calcul CUT –

Breviar Calcul CUT	CUT Existent	Suprafata aferenta CUT	Arie desfasurata maxima edificabila
Teren UTR L2A	1	387.64	387.64
Teren UTR 22B	2.5	2066.36	5165.9
		Arie desfasurata maximala posibila	5165.9

Bilant Teritorial				
	Existent		Propus	
Denumire :	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
Suprafata Teren Totala	2454	100	2454	100
Suprafata Propusa spre a fi cedata intregirii tramei stadale	0	0	0	0
Constructii	0		980.6	39.96
Circualtii Carosabile (exclusiv drumuri)	0		232.08	9.46
Circulatii Rutiere (Trotuare / alei)	0		260.7	10.62
Acces Subsol	0		119.72	4.88
Parcari Auto	0		375.67	15.31
Parcari Velo	0		60	2.44
Zona Verde	0		425.23	17.33
Teren Viran	2454	100	0	0
Parcari Totale			52	100
Parcari Supraterane			26	50
Parcari Subterane			26	50
Parcari Persoane cu Dizabilitati (din nr total supraterane)			3	5.77
Parcari dotate cu incarcator Electric (din nr total supraterane)			2	3.85
Parcari Velo				
POT OBTINUT CONFORM PROIECT				39.95
POT PROPUS				40%
CUT OBTINUT CONFORM PROIECT				1.4425
CUT PROPUS				2.5

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat sau pe parcelă. Se vor executa lucrări aferente racordării la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.- se va extinde reteaua edilitara publica pana in dreptul imobilului), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distributie). Acest fapt este posibil, deoarece acestea există în imediata vecinătate (pe strada adiacentă – str. Uranus) sau urmeaza a fi realizate fiind autorizate cu AC nr. 393/2025, AC nr. 658/2025 si AC nr. 564/2023.

Este de menționat faptul că distribuția interioară edilitară va face obiectul unui proiect de specialitate avizat și aprobat în condițiile legii de către instituțiile abilitate.
Construcția propusă se va branșa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se va suporta de către investitor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Imobilul se afla în zona de protectie a ansamblului de situri arheologice Micesti – Cigase; COD RAN 1044.01 conform adresei nr 1005/17.08.2022.
Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului.
Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăștia stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.
Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, se propun a fi amplasate în cadrul unei platforme de colectare deșeuri, prin contract cu o regie de specialitate. Această platformă este amplasată în cadrul parcelei și este ecranată de un rând de vegetație de înălțime medie.
Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.
Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; clădirea va fi compatibila cu relieful zonei.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezentul PUZ releva compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creează servituți pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.
Respectă indicatorii urbanistici ai zonei:
POT propus L2B = 40% (40% pentru servicii si locuire colectivă, conform AO),
POT Rezultat integral pe parcela = 39.96 %

CUT Propus L2B = 2.5
REGIM DE ÎNĂLȚIME CONSTRUCȚIE :
L2C = P+2+M(3R) - existent si mentinut
Hmax cornisa la etajul 2 se va sincroniza cu cladirea propusa pe terenul de vis a vis de pe str. Uranus, conform AO.

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

AUTORIZAREA executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.
Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în urma căruia se vor stabili parametrii construibili din punct de vedere urbanistic care vor susține viitoarele dezvoltări.
Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Alba Iulia aprobat in 2014, PUZ aprobat prin HCL 133 din 28/4/2015 și Avizului de Oportunitate.

Se propune:
▪ Crearea zonei mixte aferenta L2B , pastrand L2A- rezervat pentru accesuri, parcaje, circulatii, zone verzi, din suprafata parcelei CF 120538;
▪ Realizarea unui imobil de locuințe colective P+2+3R având parterul destinat publicului, respectiv dotări de cartier cu acces din exterior. Înălțimea clădirii este susținută de drumul la care este tangentă, str. Uranus, drum principal de acces în cartier, dar și de clădirea nou propusa pe parcela vecină de vis a vis, care are funcțiune similară.
▪ Amplasarea clădirii se va face conform dimensiunii dominante a parcelei, respectiv longitudinală, în adâncimea terenului. Ea este poziționată astfel încât să mobileze firesc o parcelă la stradă principală, str. Uranus. Continuarea mobilării acestei străzi cu clădiri rezidențiale și cu funcțiuni mixte complementare locuirii, cu regim de înălțime specific, ce conturează strada și cu deschidere către utilizatori trebuie sa fie o prioritate a locuitorilor, investitorilor și nu în ultimul rând, a administrației publice locale.
▪ Retragerile laterale si posterioare ale viitoarei construcții respectă in totalitate principiul H/2 impus de RLU ; acestea sunt de 3.00 m la str. Uranus, 3.00 m pentru laterale si de min. 10.00 m fata de latura posterioara, conform planșei U04 – “REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE”.

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;
Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777
office@bpstrajan.ro
www.bpstrajan.ro

▪ Locuri de parcare aferente apartamentelor – minim 1 loc/apartament sub 66 mp si 2 loc/apartament peste 66 mp, dar și o serie de parcări necesare funcțiunilor comerciale. Locurile de parcare aferente apartamentelor se vor suplimenta cu 10% pentru vizitatori.
▪ Un trotuar pietonal, necesar scurtării traseului de acces in cladire.

Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit, dar și pentru a asigura o bună accesibilitate și fluență a fluxurilor atât pietonale cât și auto în zona aflată în plin proces de dezvoltare, se va ține cont de toate aceste reglementări urbanistice pentru proiectarea parcării. Pentru a nu suprasolicita viitoarea capacitate carosabilă a străzii și pentru o mai bună fluidizare a traficului, s-a impus realizarea parcajelor în interiorul parcelei.
Spațiile din interiorul incintei rămase libere de construcții sau neocupate de parcări, se vor transforma în spații verzi. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea spațiului verde din zona studiată.
Din punct de vedere estetic, clădirea se va realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor), dar și de Avizul de oportunitate.
Din punct de vedere al aliniamentului stradal , acesta va respecta aliniamentul propus prin PUZ;

PLANUL DE ACȚIUNE
planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Legea nr. 350/2001, este atasat prezentei documentatiei.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

corelează și detaliază sub formă de prescripții, respectiv permisivități și restricții, reglementările PUZ din planșele desenate, cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. și e întocmit în conformitate cu Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - **Indicativ GM-007-2000**, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/2000;

I DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU MODFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE: LOCUIRE, SERVICII (ADMINISTRATIV, MEDICAL) SI COMERT SI AMENAJARI EXTERIOARE ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

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

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

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

3. Domeniul de aplicare

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

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan – nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan – nu este cazul

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

4.7 Zone construite protejate – premergator obtinerii autorizatiei de construire pentru cladire, se va obtine aviz, acord, certificat de descarcare arheologica din partea Ministerului Culturii prin Directia Judeteana pentru Cultura – Alba;

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:
- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale
- colectarea și înlăturarea deseurilor reziduale și a celor reciclabile;

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Cladirea propusa respecta in totalitate atat functiunea zonei in care urmeaza a fi amplasata, cat si prevederile functionale ale propunerii initiale, respectiv imobil de locuinte colective cu spatii comerciale (astazi- dotari de cartier) la parter. Amplasarea constructiei in parcela, sustine de asemenea compatibilitatea functiunilor, de aceasta data – detaliata, respectiv locuire colectiva la etajele superioare cu dotari publice (dotari de cartier rezidential), amplsandu-se la o distanta de min 10.00 fata de UTR 1 – Locuire individuala.

Concluzie: propunerea prezentei documentatii urbanistice, respecta in totalitate prevederile initiale referitoare la compatibilitatea functiunilor in zona, pentru care au fost obtinute HCL 159 din 30/5/2006 articolul 45 " P.U.Z. - "CIGAS" MICESTI "

5.6 Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 40%, conform AO

5.7 Lucrari de utilitate publica

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
(în conformitate cu Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014)
Dispunerea funcțională a încăperilor și orientarea acestora față de punctele cardinale vor fi stabilite cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și de sănătate publică referitoare la mediul de viață al populației. Încăperile de locuit vor fi prevăzute cu iluminare naturală directă, prin suprafețe vitrate conforme, urmând a se asigura însorirea minimă obligatorie de cel puțin 1,5 ore la solstițiul de iarnă pentru minimum o cameră de locuit, în conformitate cu cerințele actului normativ menționat.
Orientarea spațiilor va fi aleasă astfel încât să se evite expunerile nefavorabile din punct de vedere al confortului higro-termic și al iluminării naturale, urmând a fi asigurate condiții optime de utilizare, fără a se institui o repartizare rigidă a funcțiunilor pe puncte cardinale, în absența unei obligații exprese în legislația aplicabilă. Spațiile care, potrivit OMS nr. 119/2014, nu necesită iluminare naturală permanentă vor fi dispuse în mod complementar, contribuind la organizarea funcțională echilibrată a locuinței și la protecția termică a spațiilor principale.
Soluția arhitecturală adoptată va respecta cerințele de igienă, sănătate și confort impuse de cadrul normativ în vigoare, urmând a fi corelată cu particularitățile amplasamentului, condițiile de însorire existente și tema de proiectare, astfel încât să se asigure o utilizare normală și sănătoasă a construcției de locuit.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
Parcela are deschidere la 3 circulatii publice – Str. Uranus - SUD VEST ; Str Orizont 12 - NORD , Str Cigas - SUD ;

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi- nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat - nu este cazul

6.7.Amplasarea zonei edificabile fata de aliniament.

NORD-EST -10,00m până la CF 120523, CF 120524 (distanta UTR mixt langa zona de locuire) – RLU HCL 158/2014 – PUG Mun Alba Iulia
SUD-EST – 3.00 m fata de str. Cigas; (Retragere fata de aliniament existent – 3.00m)
NORD-VEST – 3.00 m fata de str. Orizont 12; (Retragere fata de aliniament existent – 3.00m)
SUD-VEST – 3.00 m până la str. Uranus (Retragere fata de aliniament existent – 3.00m)

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei. – a se vedea plansa U04`_POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

NORD-EST -10,00m până la CF 120523, CF 120524 (distanta UTR mixt langa zona de locuire) – RLU HCL 158/2014 – PUG Mun Alba Iulia
SUD-EST – 3.41 m fata de str. Cigas; (Retragere fata de aliniament existent – 3.00m)
NORD-VEST – 3.45m fata de str. Orizont 12; (Retragere fata de aliniament existent – 3.00m)
SUD-VEST – 6.83 m până la str. Uranus (Retragere fata de aliniament existent – 4.00m)

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.- ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite.
Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m lățime si 4,20 m înălțime
Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea pubelelor.
Raza minima de giratie pentru accesul autoturismelor pe parcela va fi de min R: 6.00m;

7.2 Accese pietonale

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

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

7.3. Parcaje

Se vor respecta prevderile HG 525/1996 si HCL 451 / 2021 privind normarea locurilor de parcare aferente zonelor de locuit colective;
1 loc de parcare – apartamente pana la 66 mp (suprafata utila), 2 locuri de parcare pentru apartamente peste 66 mp (suprafata utila), la care se adauga un spor de 10 % pentru vizitatori; 1 loc de parcare la 200 mp de spatii comericale, pentru unitati aflate pana la 400 mp (HG 525/1996);

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente (obligatorii apa si canalizare)

8.2. Realizarea de retele edilitare

Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat in locuri vizibile din circulațiile publice.
Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare in varianta subterana.
Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

8.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Condiţii generale

9.1.1 Parcelarea – nu face obiectul prezentei documentatii urbanistice cu exceptia intabularii constructiei, apartamentarii ei si a operatiilor notariale ce survin la infiintarea asociatiei de proprietari – daca este cazul;

9.1.2 Reparcelarea – nu face obiectul prezentei documentatii urbanistice

9.1.3 Parcelarea succesiva - nu face obiectul prezentei documentatii urbanistice

9.2. Înălţimea construcţiilor – conform prezentului RLU – UTR L2B (P+2+3R) – H Max : 13.50 m

9.3. Aspectul exterior al constructiilor –

Aspectul exterior al construcțiilor ce se vor realiza va fi conceput astfel încât să asigure integrarea armonioasă în contextul construit existent, prin preluarea și reinterpretarea elementelor dominante din vecinătate, fără a genera disonanțe volumetrice, cromatice sau de materialitate. Se va urmări armonizarea fațadelor prin utilizarea unor materiale similare sau compatibile cu cele existente în zonă – tencuieli decorative minerale sau siliconice în tonuri neutre, placaje ceramice sau din piatră naturală, elemente din lemn sau metal tratat – toate alese în acord cu specificul cartierului și cu caracterul său contemporan.
Compoziția fațadelor va respecta un raport echilibrat între plin și gol, în concordanță cu tipologia construcțiilor învecinate, evitând suprafețele vitrate excesive sau, dimpotrivă, fațadele opace disproporționate. Golurile de ferestre și uși vor fi dispuse ordonat, pe axe compoziționale clare, contribuind la o expresie arhitecturală coerentă și la menținerea ritmului vizual specific zonei. Dimensiunea, proporția și alinierea ferestrelor vor fi corelate cu scara construcțiilor din imediata vecinătate, astfel încât imaginea stradală să fie percepută ca unitară și echilibrată.
Cromatica fațadelor va fi menținută în registrul tonurilor naturale, neutre sau pastelate, deja consacrate în cadrul cartierului, evitând contrastele stridente sau soluțiile estetice care ar putea perturba caracterul calm și ordonat al zonei.
Elementele tehnice exterioare (echipamente HVAC, panouri, instalații) vor fi integrate discret în volumetria construcției sau mascate corespunzător, pentru a nu afecta percepția estetică a ansamblului.
Prin toate aceste măsuri, se va asigura o inserție urbană responsabilă, în deplină concordanță cu principiile de armonie, proporționalitate și continuitate arhitecturală, astfel încât noua intervenție să contribuie la consolidarea caracterului unitar, liniștit și coerent al cartierului rezidențial existent.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

10.1. Parcaje.

Locurile de parcare se vor amenaja conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare.
Locuri de parcare aferente apartamentelor – minim 1 loc/apartament sub 66 mp si 2 loc/apartament peste 66 mp, dar și o serie de parcări necesare funcțiunilor comerciale (1 loc de parcare la 200 mp de spatiu commercial). Locurile de parcare aferente apartamentelor se vor suplimenta cu 10% pentru vizitatori.

10.2. Spatii verzi plantate.

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

10.3. Imprejmuirile

Nu sunt permise imprejmuirile cu exceptia limitei posterioare – cea cu zona rezidentiala de case

III ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.
Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012, aprobat cu HCL 158/2014, PUZ aprobat prin HCL 133 din 28/4/2015 și aviz de Oportunitate dar si PUZ Cigas Micesti aprobat cu HCL 159 din 30/5/2006 articolul 45;

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

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona va fi constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreere si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități, îmbrăcăminte, încălțăminte etc.), case de moda, înregistrari pe suport electronic - etc.) si locuințe (cel puțin 30% din ADC).
In zona mixtă se admite conversia locuințelor existente la parter, in alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni in pondere de minim 30% din CUT.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

UTR : L2A – Subzonă rezervata , oricarei amenajari conexe unui imobil avand functiune mixta; - parcare, accesuri, zone verzi, infrastructura edilitara, etc; nu se vor realiza constuctii in arealul acestui UTR; Orice fel de amenajare conexa care sa deserveasca imobilul principal (L2B) este permisa; Datorita faptului ca nu sunt permise constructii, prezentul regulament stabileste reguli exclusiv pentru UTR L2B;
UTR : L2B – Subzonă a locuintelor colective și spatii comerciale la parter, cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S + P + 2 + 3R (H Max : 13.50 m)

UTR : L2B _ ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:
- locuinte colective sau semicolective
- locuințe cu partiu obișnuit si locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- apartamente în regim hotelier (apart hotel)
- instituții, servicii si echipamente publice;
- servicii medicale;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, cofetarii, cafenele, bistro, sau orice forma de alimenatatie publica compatibila; etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- amenajări pietonale – piațete, scuaruri.

UTR : L2B _ ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:
- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admite conversia locuințelor existente la parter in funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale
- se admit activități comerciale, de servicii, dacă respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători in portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanta de cel puțin 15 m fata de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale in care se consuma sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, grădinițe, biserici;

UTR : L2B _ ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu ,construcții provizorii de orice natură;
- stații de carburant;
- stații de întreținere Auto-Moto;
- curățătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

UTR : L2B _ – Subzonă a locuintelor colective și spatii comerciale la parter, cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S+P+2+(3R) niveluri

UTR : L2B _ ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Prezenta documentatie urbanistica reglementeaza o singura parcela cu suprafata de 2454 mp;

UTR : L2B _ ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea / cladirile vor fi amplasate fata de aliniament respectandu-se distantele din partea desenata aferenta prezentului PUZ, respectiv
SUD-VEST - 3,00m fata de str. Uranus: - retragere de la aliniament;
SUD-EST - 3,00m fata de str. Cigas; - retragere de la aliniament;
NORD-VEST - 3,00m fata de str. Orizont 12; - retragere de la aliniament;

UTR : L2B _ ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Parcela avand deschidere la 3 Strazi (Uranus, Cigas si Orizont 12), distantele fata de limitele laterale sunt
NORD-EST -10,00m până la CF 120523, CF 120524 (distanta UTR mixt langa zona de locuire) – RLU HCL 158/2014 – PUG Mun Alba Iulia - distanta fata de limita posterioara

UTR : L2B _ ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta intre eventualele doua constructii va fi cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele; in prezentul PUZ , se propune edificarea unei singure constructii;

UTR : L2B _ ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare (dacă e cazul);

UTR : L2B _ ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- locurile de parcare se vor amenaja conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare si conform regluamentului de investitii aprobat prin HCL 451/2021.
- stationarea autovehicolelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de

inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorative la fiecare 4 locuri de parcare.
- pentru orice tip de locuințe nou construite, se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp.

UTR : L2B _ ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de P+2+M(3R), cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depășească distanta dintre aliniamente;
H max : 13.50 m la coama sau aticul terasei;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

UTR : L2B _ ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- pe intrega parcela indifferent de UTR, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii suplimentare.

UTR : L2B _ ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

UTR : L2B _ ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va asigura un minim de 2mp spatiu verde pentru fiecare locuitor al imobilului;
Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
Daca imobilul propus va avea acoperis terasa se recomanda acoperirea protectiilor (hidrozioaltiilor) cu covoare de vegetatie menite sa reduca imapactul radiant al soarelui in atmosfera.

UTR : L2B _ ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu sunt permise imprejmuirile cu exceptia limitei posterioare – cea cu zona rezidentiala de case ; Imprejmuire intre CF 120523, CF 120524 cu CF Reglementat (120538).
Impremuirile posterioare vor avea o inaltime maxima de 2.20 m si vor putea fi realizate din elemente transparente dublate de gard viu (arbori si arbusti inalti), translucide, opace;
- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2B - POT maxim = 40%;

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

L2B - CUT maxim = 2.5 mp ADC/mp teren cu exceptia functiunilor publice;

V UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
UTR L2A
UTR L2B

BIROU PROIECTARE STRAJAN
B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;
Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777
office@bpstrajan.ro
www.bpstrajan.ro

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Zona de studiu este cuprinzatoare in jurul parcelei reglementate, pentru contextualizarea si identificarea solutiei optime de urbanizare a parcelei regelementata prin prezentul PUZ – a se vedea partea desenata U03 – U08 aferenta prezentului R.L.U.

Zona reglementata aferenta Prezentului PUZ este reprezentata de CF 120538;

Întocmit:
Arh. Vlad STRĂJAN

Șef proiect:
Arh. Ioan STRĂJAN