

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE**

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE PAVILION ADMINISTRATIV – EXTINDERE ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 228/30.08.2016**

- **BENEFICIAR**

SC FLOREA GRUP SRL

- **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI**

ARH. LAURA IOANA BAURDA
TH. ADRIAN GOTA

- **DATA ELABORARII**

MARTIE 2022

- **NR. PROIECT**

28-21

- **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, IN INTRAVILAN ALBA IULIA, STR. PIETRAR, FN

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. in care se stabilesc conditiile de amplasare a unei cladiri cu destinatia pavilion administrativ.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

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

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

P.U.G. municipiul Alba Iulia

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- Strada Pietrar la Est
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 8776 mp si se afla in proprietatea SC FLOREA GRUP SRL , conform CF 73557, 73509, 97713.

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru activitati productive.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in extravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei pentru activitati productive.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in extratravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Nord-Est a localitatii este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in UTR ZRNI- zona inundabila si se propune introducerea in intravilan pentru o parte din terenul studiat si anume 5599 mp, restul terenului pastrand functiunea initiala, UTR – TA - zona agricola, extravilan.

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

Amplasarea in apropierea zonei imediat adiacente terenului pe care este amplasata hala de prefabricate, teren care a fost introdus in intravilan prin HCL 228/art 5/30.08.2016, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadrează în zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezintă 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.

Seismicitatea – în conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7$ sec.

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

Hidrografia și hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apă din zona este râul Mures care prin intermediul principalilor săi afluenți, râurile Ampoi și Sebes, drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torial.

□ 2.4. CIRCULAȚIA

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

Accesul se face din strada Pietrar care a fost reglementată cu ocazia PUZ-ului anterior. Circulațiile care deservește Pavilionul Administrativ completează cele din curtea halei, aceste două investiții urmând a funcționa împreună.

- **Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între 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 Strada Pietrar.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

În prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistând nici o construcție.

- **Relationari între funcțiuni**

Se dorește ca întreaga zonă să aibă un caracter mixt – zonă pentru activități productive.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosința actuală a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune introducerea în intravilan a unei părți din terenul studiat, 5599mp și schimbarea destinației în teren pentru construcții. Restul terenului va păstra funcțiunea inițială.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile învecinate au funcțiuni compatibile

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

In zona exista deja dotari pentru zona de activitati productive.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona se afla in zona cu riscuri naturale – ZRNI = zona inundabila.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone industriale – pentru activitati de productie.

- **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale**

In zona, exista retele de apa potabila si gaze naturale extinse anterior la Fabrica de Prefabricate beton.

- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

In zona, exista retea de energie electrica extinsa anterior la Fabrica de Prefabricate beton.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul

- **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) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- **Relatia cadrulul natural - cadrul construit**

Propunerea se incadreaza in functiunea zonei, configurata prin documentatiile de urbanism anterioare: Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE STATIE DE MIXTURI ASFALTICE, ALBA IULIA-BARABANT, ZONA FUNDUAIE" Hotărârea nr. 244 din 2010HCL; Planul Urbanistic de Detaliu „STATIE DE BETOANE CU CARACTER PROVIZORIU SI STATIE DE SORTARE, ALBA IULIA, EXTRAVILAN, ZONA FUNDUAIE BARABANT, solicitant SC FLOREA GRUP SRL Hotărârea nr. 349 din 2014; Planul Urbanistic Zonal „INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE FABRICA PREFABRICATE BETON” ALBA IULIA, ZONA FUNDUAIE, STR. PIETRAR, solicitant SC FLOREA GRUP SRL.

Funcțiunile aprobate prin documentatiile urbanistice anterioare, sunt reglementate pe terenurile situate intre terenul studiat si raul Mures. In partea de NV zona studiata se invecineaza cu terenuri agricole pana la limita autostrazii A10. Distanta dintre autostara si terenul studiat este de aproximativ 270m.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Terenul este situat in zona cu risc natural ZRNI = zona inundabila.

Pentru scoaterea terenului de sub efectul unor eventuale inundatii s-a prevazut construirea unei imprejurimi perimetrale de beton armat avand lungimea de 170m si cota la coronament de +252.70mdM (h=cca. 70cm) care va avea rol de zid de aparare impotriva inundatiilor.

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

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz
Nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- **Puncte de vedere ale populatiei**

A fost prevazuta si efectuata consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia

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

Conform avizului de oportunitate

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

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei cladiri cu destinatia pavilion administrativ.

Conform PUG terenul studiat se afla in zona agricola din extravilan, imediat adiacent terenului pe care este amplasata hala de prefabricate, teren care a fost introdus in intravilan prin HCL 228/art 5/30.08.2016. Propunerea de extindere a intravilanului este pentru o parte din terenul studiat si anume 5599mp, restul terenului ramanand in extravilan.

Deoarece terenul este situat in zona cu risc natural ZRNi = zona inundabila. Pentru scoaterea terenului de sub efectul unor eventuale inundatii s-a prevazut construirea unei imprejmuii perimetrare de beton armat avand lungimea de 170m si cota la coronament de +252.70mdM (h=cca. 70cm) care va avea rol de zid de aparare impotriva inundatiilor.

Accesul se face din strada Pietrar, care a fost reglementata cu ocazia PUZ-ului anterior. In incinta, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de 1180mp, 83 parcare, din care 4 pentru persoane cu dizabilitati.

Regimul de inaltime propus este P+1, regim de contruire izolat, POT 40% si CUT 1.2.

Aliniamentul minim la strada Pietrar va fi de 10.00m iar retragerile la limitele laterale si posterioare este de 3.00m.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilanul localitatii

Natura proprietatii: privata

Imobilul este nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista.

REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : Zona pentru activitati de productie.

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+1

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: min 10m fata de limita la strada

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei : - retragerile obligatorii la limitele laterale si posterioare este de 3.00m.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia PUZ-ului anterior. Circulatiile care deservesc Pavilionul Administrativ completeaza cele din curtea halei, aceste doua investitii urmand a functiona impreuna.

Pe terenurile invecinate exista constructii cu activitati de productie.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul geologic s-a studiat stabilirea riscului categoriei geotehnice, avandu-se in vedere urmatoarele elemente: conditii de teren, Ape subterane, vecinatati (fara risc), zona seismica. S-a concluzionat incadrarea in zona cu risc geotehnic redus.

Conform studiului OSPA privind Stabilirea clasei de calitate a terenului, din suprafata totala de 7812mp, suprafata luata in studiu este de 5599mp si are clasa de calitate a III-a pentru teren arabil, avand o grosime a stratului fertil de 30cm.

Conform studiului de inundabilitate, amplsamentul este inundabil la debitul de calcul cu probabilitatea de depasire de Q1% pe raul Mures.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul extravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se aduc schimbari asupra cadrului natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Accesul se face din strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia PUZ-ului anterior avand un profil de 8m, din care carosabil 6m si trotuare de 1m pe fiecare parte. Circulatiile care deservesc Pavilionul Administrativ completeaza cele din curtea halei, aceste doua investitii urmand a functiona impreuna.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la pavilionul administrativ se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii

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

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone – pentru activitati de productie

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	8776	100	8776	100
ZONA IN EXTRAVILAN	8776	100	3177	36.20
ZONA INTRODUSA IN INTRAVILAN	-	0	5599	63.80
SUPRAFATA CONSTRUIBILA	-	-	2240	40
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	2179	38.92
ZONA VERDE	-	-	1180	21.08

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apa

Se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza in sistem individual.

▪ Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona

▪ Telecomunicatii

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari

▪ Incalzirea

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

▪ Salubritate

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

▪ Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

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

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

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

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

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

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Terenul studiat este format din trei CF-uri, pe care se va amplasa investitia propusa, urmand a se delimita zona care ramane in extravilan.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone pentru activitati de productie

Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

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

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.



I .DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE PAVILION**

ADMINISTRATIV – EXTINDERE ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 228/30.08.2016", amplasata in extravilanul municipiului Alba Iulia, Strada Pietrar.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica pe terenul studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Ioan Dragomir .

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona pentru activitati de productie;
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

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**
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- ❑ **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**
Nu este cazul

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 se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).
- ❑ **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul
- ❑ **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, in sistem centralizat sau individual, cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- ❑ **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
Constructia propusa vine in completarea activitatii economice a beneficiarului.
- ❑ **5.6 Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 40%
- ❑ **5.7 Lucrari de utilitate publica**
Strada Pietrar a fost modernizata anterior si nu necesita interventii asupra sa.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- ❑ **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**
Amplasarea constructiilor va urmari amplasarea incaperilor cu destinatia birou, astfel incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

❑ **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate retrase la 10m fata de strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia Puz-ului anterior.

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 fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Retragerile fata de strada vor fi de 10m fata de strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia Puz-ului anterior.

Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

❑ **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de 3m.

Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

❑ **7.1 Accese carosabile**

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

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

❑ **7.2 Accese pietonale**

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

❑ **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, in sistem centralizat sau individual, cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de

finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

□ **8.2. Realizarea de retele edilitare**

Unde nu este posibila racordarea la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;

□ **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

In momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

□ **9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.**

Suprafata minima a parcelei este de 5599mp.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

□ **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim $P+1$ $H_{max} = 12.00m$.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

□ **9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

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

□ **10.1. Parcaje.**

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare pentru 10/40 angajati;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

□ **10.2. Spatii verzi plantate.**

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

□ 10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Pentru scoaterea terenului de sub efectul unor eventuale inundatii s-a prevazut construirea unei imprejmuiri perimetrare cu soclu de beton armat avand lungimea de 170m si cota ($h \approx 70\text{cm}$) care va avea rol de zid de aparare impotriva inundatiilor, iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = activitati de productie, urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, activitati de productie, P+1
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- Generalitati
Tipurile de zone functionale;
Functiunea dominanta a zonei;
Functiuni complementare admise zonei.

- Utilizare functionala
Utilizari permise;
Utilizari permise cu conditii;
Utilizari interzise.

- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
Reguli cu privire la echiparea edilitara;
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. = zona activitati de productie

Prin prezentul P.U.Z. se pastreaza unitatea teritoriala propusa prin PUG

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

Zona industrială – activitati de productie

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona industrială – activitati de productie

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- Constructii industriale – activitati de productie
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari:

- activități productive de diferite profile industriale având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.

2.2. Utilizari permise cu conditii

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

2.3. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat; amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati 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 învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Retragerile față de aliniament vor fi de 10m.

Anexele respectă de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentație de urbanism.

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi 3m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, sau la un sistem individual de colectare.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de activitati productive, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. CONSTRUIRE PAVILION ADMINISTRATIV – EXTINDERE ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 228/30.08.2016, strada PIETRAR, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF 73557, 73509, 97713, beneficiar: SC FLOREA GRUP SRL, conform Avizului de oportunitate nr. 17 din 04.08.2022

Nr. Crt.	OPERATIUNI	TERMENE DE IMPLEMENTARE	
		Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri	Beneficiar Florea Grup SRL	(2 luni) după aprobare P.U.Z.
2	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare	Beneficiar Florea Grup SRL	(36 luni) după aprobare P.U.Z.
3	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	Beneficiar Florea Grup SRL	- execuție lucrari de construire autorizate (36 luni); - execuție lucrari tehnico edilitare si comunicatii autorizate (..... luni), după aprobare P.U.Z.
4	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	Beneficiar Florea Grup SRL	
	TOTAL		

DEZVOLTATOR/ INITIATOR

Florea Grup

Întocmit,

[Signature]