



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

## **PROIECT NR. 184/2022**

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

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

**BENEFICIAR: ALBA REAL INVESTMENTS SRL**

**PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

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

Data: 2024



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

##### **1. INTRODUCERE**

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

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

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

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

##### **4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

##### **5. ANEXE**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **B. PIESE DESENATE**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu               | plansa 00   |
| 2. Situatie existenta                    | plansa 1    |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | plansa 2    |
| 4. Reglementari urbanistice - mobilare   | plansa 2.1. |
| 5. Reglementari urbanistice              | plansa 2.2. |
| 6. Reglementari – echipare edilitara     | plansa 3    |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor       | plansa 4    |

**INTOCMIT,  
arh. MIREA IULIAN**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3**
- **ADRESA: Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 184/2022**
- **BENEFICIARI: ALBA REAL INVESTMENTS SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL:MIREA IULIAN ILIE BIROU - INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN
- **DATA ELABORARII: 2023 - 2024**

#### □ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

##### **Solicitari ale temei program**

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

P.U.Z.-ul studiat, intra în detaliul problemelor enuntate în strategia generala propusa de P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia si constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Documentatia in faza PUZ, se elaboreaza in scopul stabilirii, in conformitate cu prevederile legale si ale normativului GM-010-2000 ce reglementeaza elaborarea documentatiilor de urbanism in faza PUZ, conditiile in care se vor reglementa: detalierea si modificarea reglementarilor de urbanism aferente unei zone compuse din loturi initiale CF 97607, CF 88894.

Prin extinderea zonei reglementate si pe loturile identificate prin CF 90402, 88903, 90528, suprafata reglementata este de 9 hectare.

Terenul care a generat prezentul PUZ este proprietate privata a firmei ALBA REAL INVESTMENTS SRL, cu adresa Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba.

Amplasamentul studiat beneficiaza in proximitate de utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaz.

Sunt propuse locuinte colective cu spatii comerciale la parter, parcuri, alei pietonale si auto, realizarea a doua legaturi auto între strazile Alcalá de Henares si Vasile Alecsandri, spatii verzi si amenajari parc si loc joaca.

In cadrul PUZ, conform Avizului de Oportunitate se vor studia si zonele invecinate delimitate de:

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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

Dupa aprobarea PUZ, ca urmare a armonizarii solutiilor urbanistice cu concluziile etapei de consultare a populatiei, investitia preconizata se va executa in minim doua etape si anume:

**- ETAPA I:**

- Autorizare si executie imobile aferente CF 97607, CF 88894, front la strada Alcalá de Henares si Vasile Alecsandrii, front compus de imobile locuinte colective cu parcuri in demisol si functiuni complementare la parter pentru imobilele propuse avand fatade la cele doua strazi. La aceasta faza se va prezenta un plan detaliat de mobilare, plan ce va sta la baza documentatiei de autorizare, faza DTAC.
- Autorizarea se va face direct si va fi conditionate de autorizarea si realizarea in paralel a strazilor T1 si T2, si a retelelor aferente acestora. Receptia imobilelor autorizate in etapa I se va face concomitant cu receptia strazilor si a retelelor edilitare aferente.
- In aceasta etapa sunt propuse 6 volume tip bara a cate doua scari fiecare, adica un total de 12 scari. Se vor putea autoriza/receptiona si in doua pachete a cate 6 scari. In acest caz indicatorii de urbanism se vor calcula pe intreaga suprafata identificata prin extrasul de carte funciara. Se va verifica respectarea indicatorilor maximali si pe fractia din teren parte din etapa I.

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

**a.) Prin PUZ actual se propune:**

**reglementarea circulatiilor majore compuse din**

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

- Strada Alcalá de Henares, reglementata actual conform PUZ aprobat cu HCL 48/29.05.2020, prevede a se modifica prin largirea profilului la doua benzi pe sens ajungand de la un profil de 10.00 m, la un profil de 17.00 m. Astfel, dezvoltarea se va face numai catre latura est, pe proprietatea initiatorului PUZ si pe celelalte proprietati dispuse la est de strada.
- Strada Vasile Alecsandri este reglementata conform PUZ aprobat cu HCL 148/29.05.2020. Fata de reglementarea actuala se propune:
  - Mentinerea traseului actual cu continuarea catre strada Gheorghe Sincai
  - Renuntarea la strada de legatura catre strada Alcalá de Henares, cu separarea zonei nordice V3.
  - Realizarea unei noi legaturi cu profil de 11.00 m catre strada Alcalá de Henares, pe limita dintre zonele actuale V3, la nord si MA3, la limita zonei reglementate
- Strada Centenar I – se mentinea reglementarea aprobata cu HCL 210/2020:

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

**Profilul strazii se va completa din ax cu:**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Strada Centenar I are categoria de folosinta IV.

Prin PUZ actual se propune mentinerea reglementarii existente:

**MA3, ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI cu varianta modificata ce implica realizarea a inca un nivel retras (D+P+3E+R)**

Se va delimita si reglementa o zona:

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

**MA3 modificat in MA3r**

indicatori existenti/se mentin cu modificare regim inaltime – UTR MA3r

**POT maxim = 35%, locuire colectiva exclusive**

**POT maxim = 70%, locuire colectiva in zona mixta, cu dotari si servicii complementare**

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

**CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4**

**Regim de inaltime reglementat = P+3E**

**Regim de inaltime propus (modificat prin PUZ) D+P+3E + R**

Enumerare propuneri reglementare/interventie:

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

- Dezvoltarea pe zona reglementata a strazii Alcalá de Henares, pana la intersectia cu bulevardul Republicii cu inca 7.00 m latime – teren alocat dezvoltarii unei trame stradale cu doua benzi pe sens si profil total de 17.00 m, din care: trotuar 2.00 m, pista biciclete 1.00 m, 12.00 m carosabil si 2.00 m trotuar.
- Continuarea strazii Vasile Alecsandrii cu un profi de 11.00 m, pe limita de separatie intre zona de locuinte colective si dotari complementare si zona verde, cu strapungere pana in Alcalá de Henares.
- Dezvoltarea unei zone de dotari invatamant cu teren alocat pentru gradinita si scoala.
- Dezvoltarea unei zone verzi centrale, paralele cu strazile Alcalá de Henares si Vasile Alecsandrii, care se deserveasca cartierul.
- Trama stradala va face legatura cu spatial V3p – parc si restaurant in zona verde si V3s, spatii sport agreement
- **Bilant spatii propuse:**
  - **Aproximativ 1000 apartamente cu una, doua sau trei camera**
  - **Spatii comerciale in suprafata de minim 2000.00 mp**
  - **Gradinita cu trei grupe – 60/75 copii**
  - **Scoala generala clasele 0-4 aproximativ 300 copii**
  - **Spatii birouri,**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

0

## Alimentatie publica

### ***Pentru terenurile care au generat PUZ – etapa I***

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

Imobile locuinte colective si dotari cu regim de inaltime **D+P+3E+R** in **MA3r**

200 apartamente cu una, doua sau trei camere, inclusiv apartamente cu terase exterioare pe nivelul retras;

Spatii comerciale la parterul blocurilor de la strada Alcalá de Henares si strada Vasile Alecsandri = aproximativ 8 spatii comerciale

Aproximativ 282 parcuri (una sau doua parcuri/apartament) din care maxim 60% la nivelul solului.

Platforma ecologica, spatii verzi, parc cu loc de joaca, alei, mobilier urban etc.

Configuratia blocurilor prezinta o volumetrie in bara, doua scari cuplate, fiecare avand circulatii verticale compuse din scara si lift.

Orientarea volumelor propune o expunere est/vest a fatadelor principale, asigurand astfel insorirea tuturor camerelor de locuit.

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

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

Se asigura accesibilitatea spatiilor comune inclusiv pentru persoanele cu dizabilitati.

Parcarile propuse au dimensiuni standard de 2.5 x 5 metrii, cu acces din alei carosabile dimensionate la minim 3.50 metrii latime pentru sens unic si acces parcare la 45 grade, sau minim 6 metrii si acces in 90 grade la spatiile de parcare, conform normativelor in vigoare.

Apartamentele cu suprafata de peste 65.00 mp utili, vor dispune de 2 parcuri/apartament.

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

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

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

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

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

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

Conform datelor preluate din surse ale administratiei locale, se intentioneaza dezvoltarea unor artere majore de circulatie intre bulevardul Republicii si zona nord si nord vest, catre viitoarea sosea de centura si catre cartierul Orizont. Dezvoltarea profilului strazii Alcalá de Henares la doua benzi pe sens = 17.00 m, este una din aceste intentii, preluata in actualul PUZ.

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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

### □ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

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

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

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

#### **Date statistice**

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

**C.F. 97607; Nr. Cad. 97607; S = 16 690.00 mp**

**C.F. 88894; Nr. Cad. 88894; S = 8 722.00 mp**

**C.F. 90402; Nr. Cad. 90402; S = 15 240.00 mp**

**C.F. 88903; Nr. Cad. 88903; S = 12 100.00 mp**

**C.F. 90528; Nr. Cad. 90528; S = 38 059.00 mp**

**S total teren = 90 811.00 mp;**

Terenurile care au generat PUZ, si anume loturi initiale CF 97607, CF 88894, au fost propuse initial pentru a constitui etapa I de implementare.

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

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

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### □ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### **Date privind evolutia zonei**



**MIREIA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

**Terenul studiat reglementat are o forma triunghiulara si este delimitat de strazile Republicii (sud), Alcalá de Henares, Sabin Balasa si Bayone (vest, nord-vest) si Gherghe Sincai si Craivei (est).**

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

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

Zona studiata este alcatuita din multiple subzone functionale care cuprind:

locuire individuala

- subzona L3A intre strazile Bayone si Alcalá de Henares si partial la est de strada Vasile Alecsandri;
- subzone L5 (locuire specifica romilor, P, P+1) intre strazile Vasile Alecsandri, Gheorghe Sincai si Craivei;
- locuire colectiva in MA1 si MA3 cu reglementare a unui regim de inaltime de la P+1 la P+7+R;
- DA subzona institutii, servicii si echipamente publice dispersate in afara zonei protejate;

### **Potential de dezvoltare**

1. Subzona L3A si zona locuintelor colective mici si mijlocii, pana in strada Sabin Balasa, prezinta un tesut urban construit de peste 50%. Trama stradala este constituita partial si exista strazi reglementate urbanistic prin PUZ-uri si PUG, dar care nu au o reglementare juridica finalizata. Se evidentiaza necesitatea de a realiza strazi noi intre Alcalá de Henares si Bayone, strazi care sa permita regandirea loturilor si a circulatiilor in zona. De asemeni pentru zonele de locuinte colective mici si medii, zona dintre strazile Sabin Balasa si Poarta Sarutului, se evidentiaza necesitatea de a regandi pasul si pozitia strazilor propuse, reglementate urbanistic prin documentatii anterioare.
2. Pentru zona dintre strazile Alcalá de Henares si Vasile Alecsandri, anterior reglementata ca si MA3, modificarile survenite in regimul de inaltime care a crescut de la P+3 la D+P+3+R, limitata de strada Centenar I (T1) duc la necesitatea de a fi continuate pana la limita cu zona spatiilor verzi V3. Odata cu cresterea regimului de inaltime numarul de apartamente estimate necesita pe de o parte o regandire a profilelor stradale, care vor deservi zona, inclusiv cele peste 1000 de noi apartamente si functiunile complementare propuse, pe de alta parte o regandire a subzonelor functionale astfel incat sa permita si o dotare de cartier destinata invatamantului prescolar si gimnazial.
3. Pentru subzona dintre strazile Vasile Alecsandri, Gheorghe Sincai si Craivei, subzona L5 cu locuire specifica romilor, se evidentiaza modul de construire haotic fara reglementare de urbanism, fara posesie a terenurilor edificate ilegal si fara existenta unui cadastru care sa permita o analiza urbanistica si nu numai a zonei. Se mentine cerinta necesitatii de a elabora un PUZ de analiza si reglementare a zonei L5 din Alba Iulia, cu mentiunea expresa ca acest lucru, evidentiat de altfel de peste 10 ani (PUG Mun. Alba Iulia si nu numai), cade in sarcina administratiei publice locale.

## **□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**





**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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

**Zona propusa spre reglementare** si care face obiectul prezentului P.U.Z., prezinta urmatoarele vecinatati:

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

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

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

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

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

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

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

#### **Relieful**

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici :

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

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

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

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



**MIREIA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

### **Hidrografia si hidrogeologia zonei**

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

### **Seismicitatea**

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

### **Adancimea de inghet**

Adancimea de inghet este de  $0.80 \div 0.90$  m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

### **Riscuri naturale**

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

## **□ 2.4. CIRCULATIA**

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

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

### **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari între tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

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

- Vasile Alecsandri, propusa pentru modernizare si continuare pana la strada Alcalá de Henares, cu separarea zonei MA3 de zona verde V3P (nordica)
- Alcalá de Henares propusa pentru dezvoltare la un profil de 17 metrii, cu doua benzi pe sens

## **□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

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

### **Relationari între functiuni**

Conform PUG Alba Iulia, zona reglementata este destinata locuirii colective si functiunilor complementare, iar zonele studiate invecinate au caracter predominant de locuire individuala si



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

colectiva, cu diverse specificitati, fiind completate cu zone de servicii si comert, complementare zonelor de locuire.

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

Pentru zona 1 = zona reglementata = fara constructii

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

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

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

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

### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

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

### **Asigurarea cu spatii verzi**

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

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

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

### **Principalele disfunctionalitati – zona reglementata**

- Teren viran – spatiu verde
- Terenul este afectat de o linie LEA 20 kV si de zona de protectie aferenta acesteia, pentru care se propune devierea in LES 20 kV, pe un traseu care sa modifice culoarul de protectie.
- Strada de acces Alcalá de Henares in curs de modernizare – se propune largirea profilului la doua benzi pe sens, pentru a putea prelua traficul viitor.
- Strada de acces Vasile Alecsandri este reglementata urbanistic, nu este modernizata si prezinta pe portiunea finala un profil redus care nu permite deocamdata cresterea indicatorilor de trafic
- Nu este proiectata/realizata o trama stradala majora si secundata care sa permita accesul la parcela de teren/la viitoarele loturi



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

- Nu este realizata infrastructura utilitate aferenta unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii

## □ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat. Alimentarea cu apa si canalizare se va realiza din reseaua existenta pe str. Alcalá de Henares si Vasile Alecsandri, care se vor prelungi etapizat spre imobilele noi propuse.

### **2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune, acestea se vor prelungi pana la imobilele noi propuse.

### **2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

În vecinatatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa, acestea se vor prelungi pana la imobilele noi propuse.

#### **Principalele disfunctionalitati**

Nu este realizata infrastructura utilitatilor aferente unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii.

## □ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime max. P+3+R.

### **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Situatie actuala – teren viran.

- Pe zona reglementata – etapa I, terenul este inclus in situl arheologic necropola romana nordică, Alba Iulia - Bazinul olimpic/Stadionul Cetate/Stația OMV, Cod RAN 1026.20, sit care a fost in mare parte descariat arheologic cu ocazia diferitelor investitii efectuate pe acesta, si care va necesita efectuarea unor lucrari arheologice de cercetare si descarcare de sarcina arheologica si pe amplasamentul etapei I.
- Pe zona reglementata – etapa a II-a, terenul este inclus in situl arheologic de categorie A Lumea Nouă: epoca romana, tip asezare si necropola, cu COD LMI AB-I-m-A-00005, iar cod RAN 1026.05, sit care va necesita efectuarea unor lucrari arheologice de cercetare si descarcare de sarcina arheologica si pe amplasamentul etapei a II-a.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

- nu este cazul

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

- nu este cazul

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

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



**MIREIA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

#### **Evidențierea potentialului balnear și turistic – după caz**

- nu este cazul

#### **□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

##### **Puncte de vedere ale populației**

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul Local conform legislației în vigoare și a procedurilor specifice, în curs de derulare.

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

Prin avizul de oportunitate numărul 30 din 2023, primăria a încurajat creșterea nivelului de înălțime a zonei de locuire colectivă și de dotări complementare. De asemenea au fost solicitate studii de specialitate privind traficul preconizat în zona, și de asemenea corelarea documentației de urbanism cu politicile administrației locale care prevăd realizarea/extinderea unor viitoare trasee majore de circulație.

Zona este caracterizată prin existența următoarelor funcțiuni:

Locuințe colective, servicii învățământ, comerț, alte tipuri de servicii, inclusiv sport agrement și locuințe individuale.

Suprafața mare studiată (peste 30 ha) creează premisele realizării unui mini cartier situat în vecinătatea circulațiilor majore bulevardul Revoluției și Calea Motilor și a unor importante centre comerciale, dar care poate, prin caracterul de zonă mixtă, să asigure pe lângă funcțiunea de locuire în regim colectiv și funcțiuni complementare necesare atât investiției propriu-zise dar și vecinătăților acesteia.

Se evidențiază necesitatea studierii cu atenție a vecinătăților, amplasamentul analizat situându-se, conform P.U.G aprobat, într-o zonă predominant mixtă.

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

În urma analizei situației se apreciază că terenul prezintă potențial pentru zona de locuire colectivă cu dotări și alte funcțiuni complementare. Creșterea nivelului de înălțime va duce la o eliberare a terenului de zone construite și la o micșorare a procentului de ocupare a terenului care nu poate depăși 25% chiar în condițiile existenței unor funcțiuni complementare de servicii și comerț.

Planul de mobilare detaliază etapa I pentru a se putea trece direct la realizarea acesteia în condițiile contractuale.

Pentru etapa a II-a este necesară întocmirea unei documentații faza PUD.

Etapa I poate fi și ea împartită în mai multe etape – pentru fiecare din acestea se va elabora PUD.

Pentru realizarea obiectivelor din zona IS – învățământ – se va elabora PUD.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

### 3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

#### □ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

##### **Stratificatia terenului**

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezintă astfel:

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

##### **Nivelul apei subterane**

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

##### **Seismicitatea**

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

##### **Adâncimea de îngheț**

Se apreciază, conform STAS – 6054/77, ca adâncimea de îngheț este de  $0.80 \div 0.90$  m, de la cota terenului natural sau sistematizat.

##### **Conditii de fundare:**

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

#### □ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

- UTR M - subzonă MA3 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate
- Regimul max. de înălțime: P+3

**Pentru locuințe colective, semicolective și individuale**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

**Pentru functiuni mixte**

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

**Se propune** ca zona sa fie reglementata in zone binstincte si anume:

**MA3r** – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de D+P+3 +R niveluri

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

**Cr** – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

**V3** – Spatii plantate pentru agrement si sport

**POT maxim = 70%, pt zona mixta**

**POT propus = 35% pentru locuire colectiva exclusiva**

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

**CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4**

**Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

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

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

Dezvoltarea sectiunii strazii Alcalá de Henares – in curs de modernizare – de la un profil de 10.00 m, la 17.00 m, presupune operatiuni de parcelare distincte pentru dezvoltare drum, pentru a se putea autoriza pe viitor lucrari de dezvoltare a strazii si echipare edilitar.

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

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

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

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

- **Strada Alcalá de Henares, reglementata actual conform PUZ aprobat cu HCL 48/29.05.2020, se prevede a se modifica prin largirea profilului la doua benzi pe sens, ajungand de la un profil de 10.00 m, la un profil de 17.00 m. Astfel, dezvoltarea se va face numai catre latura est, pe proprietatea initiatorului PUZ si pe celelalte proprietati dispuse la est de strada.**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

- **Strada Vasile Alecsandri este reglementata conform PUZ aprobat cu HCL 148/29.05.2020. Fata de reglementarea actuala se propune:**

- **Mentinerea traseului actual cu continuarea catre strada Gheorghe Sincai**
- **Renuntarea la strada de legatura catre strada Alcalá de Henares, cu separarea zonei nordice V3**
- **Realizarea unei noi legaturi cu profil de 11.00 m, catre strada Alcalá de Henares, pe limita dintre zonele actuale V3 la nord si MA3r, la limita zonei reglementate**

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

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

Profilul strazii se va completa din ax cu:

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

**Strada Centenar I are categoria de folosinta IV.**

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

- **îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;**
- **marcarea și semnalizarea corespunzatoare;**
- **întretinerea periodica a caii de rulare, a șanturilor și a lucrarilor de arta.**

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- **categoria traseului carosabil - IV;**
- **zona functionala pe care o strabate;**
- **dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;**
- **realizarea fâșiilor de protectie.**

#### **Organizarea circulatiei feroviare**

- **nu este cazul**

#### **Organizarea circulatiei navale**

- **nu este cazul**

#### **Organizarea circulatiei aeriene**

- **nu este cazul**

#### **Organizarea circulatiei pietonale**

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a strazilor, si pe aleile propuse in incinta conf. Planei Nr. 02 – Reglementari Urbanistice.

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

Funcțiunea existenta pentru zona reglementata prin prezentul P.U.Z. este:





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Se propune modificarea acesteia in trei zone si anume:

**MA3r** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de **D+P+3E+R** niveluri:

POT maxim = 70%,

**POT propus = 70%** zona mixta

**POT propus = 35%** exclusiv locuire colectiva

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

**CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4**

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

**POT propus = conform RGU si PUD**

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

Extras din RGU:

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

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

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m<sup>2</sup>/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp /elev.

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

- 70% teren ocupat de construcții
- 30% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

**Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala**

**V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport**

In zona reglementata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective cu dotari, in regimul de inaltime D+P+3+R;
- **domeniul public**, reprezentat de strazile existente propuse pentru dezvoltare, si, dupa caz, subzone destinate invatamantului prescolar si gimnazial.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

## BILANT TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL - ETAPA 1 :	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Suprafata zonei reglementate - CF 97607	16 553.00	100	<b>16 553.00</b>	<b>100</b>
1. UTR <b>MA3</b> -subzona mixta - P+3			-	-
2. UTR <b>MA3r</b> - P+3+R, din care :	-	-	<b>13 824.00</b>	<b>83.51</b>
Suprafata aferenta constructiilor :	-	-	11 587.10	70
Suprafata aferenta aleilor, parcarilor si sp. verzi	-	-	2 236.90	13.51
3. Subzona <b>SP</b> - amenajare parc public	-	-	<b>1 267.00</b>	<b>7.65</b>
4. <b>Cr</b> - Cai de circulatie rutiera	-	-	<b>1 462.00</b>	<b>8.84</b>

### □ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

##### Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a terenului reglementat se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, prin extinderi de retele care vor face legatura intre retelele de pe Alcalá de Henares si Vasile Alecsandrii, conform studiului de solutie care va fi intocmit de catre proiectanti de specialitate.

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

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

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

##### Canalizarea apelor uzate menajere

Toate strazile de legatura nou propuse si aleile de incinta vor fi echipate cu retele de canalizare menajera dimensionate conform studiilor de specialitate, cu preluare gravitacionala in canalul colectorul menajer existent Dn 400, amplasat pe strada Vasile Alecsandri. Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0 m. Retelele de canalizare se vor monta în axul strazilor sau conform proiectelor de specialitate, cu pastrarea distanțelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de retele.

##### Canalizarea apelor pluviale de pe platforme

Toate aleile de incinta si strazile din zona reglementata vor fi echipate cu retele de canalizare pluviala ce vor fi colectate de un canal colector ingropat, positionat la limita dintre strada Vasile Alecsandri si zona reglementata, canal care va transporta apa pluviala colectata catre zona V3 – nord (proprietate a beneficiarului) unde acesta se va deversa într-o amenajare luciu de apa cu rol atat peisager, cat si de stocare si infiltrare in freatic a apei pluviale.

#### 3.6.2. Alimentarea cu energie electrica



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona. Reteaua de 20 kV care strabate oblic amplasamentul va face obiectul unei lucrari de autorizare si executie relocare LEA 20 kV in LES 20 kV.

### **3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

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

### **3.6.4 Telecomunicatii**

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

### **3.6.5. Incalzirea**

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

### **3.6.6. Salubritate**

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

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

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

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

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

### **Depozitarea controlata a deseurilor**

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

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

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant). In zona reglementata nu exista terenuri degradate care sa necesite recuperare.

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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



**MIREIA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

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

- **Sit arheologic de la Alba Iulia - Lumea Nouă**: epoca romana, locuire; descoperire funerară, tip asezare; necropola; cu COD LMI AB-I-m-A-00005, iar cod RAN 1026.05

- **Situl arheologic, cunoscut în special ca necropola romană nordică, Alba Iulia** - Bazinul olimpic/Stadionul Cetate/Stația OMV, Cod RAN 1026.20

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

### **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

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

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

Nu este cazul.

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

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

#### **□ 3.8. Obiective de utilitate publica**

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

- Dezvoltarea strazii Alcalá de Henares - in curs de modernizare - in relatie cu cartierul nou propus, de la un profil de 10.00 metrii, la un profil de 17.00 metrii, cu doua benzi pe sens;
- Dezvoltarea strazii Vasile Alecsandri cu realizarea unei legaturi catre strada Alcalá de Henares
- Reglementarea unei zone destinate invatamantului prescolar si gimnazial, care va deservi cartierul si zona invecinata.

Se vor respecta prevederile legale privind normele de igiena si sanatate publica conform:

ORDIN nr. 1.456 din 25 august 2020 pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

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

**Intocmit:**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

**ARH. MIREA IULIAN**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

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

### I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR MA3 = zona mixta, MA3 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

- Unitatea teritoriala de referinta propusa - UTR MA3r = Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de **D+P+3+R** niveluri.



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

- Unitatea teritoriala de referinta propusa - UTR ISI = Subzona institutii si servicii – invatamant prescolar si scolar

## **I . DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

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

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

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

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

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

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

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

### **Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in nord vestul municipiul Alba Iulia, delimitat de strazile Alcalá de Henares, zona V3, strada Vasile Alecsandri si strada Centenar I = parte din unitatea teritoriala de referinta UTR M subzona MA1 pentru care se propune modificarea in subzona MA3r Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3+R niveluri

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

- ❑ **UTR MA3r** = zona mixta situata in afara ariei protejate – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3+R niveluri
- ❑ **UTR ISI** = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar
- ❑ **UTR Cr** = **domeniul public si privat – propus pentru trecere in domeniu public**, reprezentat de strazile Vasile Alecsandri, Alcalá de Henares si strazile nou create.
- ❑ **V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport**

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

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

### **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**

Nu este cazul.

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

### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

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

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

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

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

### **4.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

#### 4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

#### 4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

#### 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

#### 4.7 Zone construite protejate

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

- **Sit arheologic de la Alba Iulia - Lumea Nouă**: epoca romana, locuire; descoperire funerară, tip asezare; necropola cu COD LMI AB-I-m-A-00005, iar cod RAN 1026.05

- **Situl arheologic, cunoscut în special ca necropola romană nordică, Alba Iulia** - Bazinul olimpic/Stadionul Cetate/Stația OMV, Cod RAN 1026.20

### Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

#### 5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

#### 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

#### 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

#### 5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

#### 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

##### Relationari intre functiuni

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

#### 5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.

$$POT = Sc/St \times 100$$



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

- POT max propus = 70%, mixta in MA3r
- POT max propus = 35%, locuire colectiva exclusiva in MA3r

### 5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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

## Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

### 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1<sub>1/2</sub> h la solstitiul de iarna.

### 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

### 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

### 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

### 6.7. Amplasarea fata de aliniament.

**Va respecta piesele desenate.**

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

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

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

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru **fatadele vitrate** o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri. Orice varianta de amplasare a cladirilor care nu respecta regula de mai sus necesita intocmirea unui studiu de insorire.

### **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

#### **7.1 Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Strazile propuse spre modernizare prin PUZ sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.**

### **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

#### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

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

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

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

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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

Datorita estimarilor privind dezvoltarea zonei atat cu unitatile locative propuse prin actualul PUZ, cat si prin polarizarea zonelor adiacente se impune realizarea unui studiu de trafic in baza caruia sa poate fi dimensionate corect si strazile propuse ca si artere majore de circulatie, adica Alcală de Henares si Vasile Alecsandri, cat si sa poata fi evaluata posibilitatea dezvoltarii unei retele edilitare de transport in comun care sa preia un traseu pe strazile Vasile Alecsandri, strada nou creata la limita cu zona V3 si strada Alcală de Henares.

Atat decizia finala privind profilele stradale propuse pentru arterele majore, cat si necesitatea/posibilitatea dezvoltarii unei retele de transport in comun care sa deserveasca atat unitatile locative cat si preconizata zona de servicii – invatamant, vor fi definitivare dupa finalizarea studiului de trafic, studiu aflat in curs de executare.

### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

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

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

**9.1. Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

### **Conditii de parcelare.**

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

**Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte pentru dezvoltare drum si se vor autoriza lucrari de modernizare drum si echipare edilitara aferenta.**

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Pentru **zona MA3r** regimul de inaltime permis este de **D+P+3+R**

Pentru **zona ISi** regimul de inaltime permis este cel reglementat prin normativele de proiectare specifice.

### **9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

### **Aspect volumetric si invelitoare:**

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa cu:

- acoperis in doua sau patru ape si/sau acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila.

### **Finisaje exterioare:**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica, metalica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile constructiilor sau elevatiile constructiilor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu caramida decorativa.

## **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejuriri, spatii verzi si parcaje.**

### **10.1. Parcaje.**

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

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

### **10.2. Spatii plantate.**

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

In zona centrala va fi reglementata (V3) si amenajata o zona verde compacta, destinata recreerii; sport agrement, zona care va deservi locuintele colective propuse.

### **10.3. Imprejuririle**

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

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

### **10.4. Depozitarea si colectarea gunoii.**

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

## **III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

#### **11.1. În cadrul UTR propus MA3r avem urmatoarele subzone:**

**MA3r** = Subzona locuintelor colective inalte cu maxim **D+P+3E+R** niveluri, situate in afara ariei protejate

**ISi** = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar

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

**V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

### **Continutul Regulamentului**

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

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

#### **1- Generalitati**

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

#### **2- Utilizare functionala**

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

#### **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**V.I. MA3r** - Subzona locuintelor colective cu maxim D+P+3E+R niveluri, situate in afara ariei protejate

### **1. Generalitati**

**1.1.** Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+3E+R niveluri, situate in afara ariei protejate; cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (Dotari si Servicii) pentru imobilele pozitionate catre caile importante de circulatie – **MA3r**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

- zona pentru spatii plantate, sport, agrement – **V3**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr**.

**1.2.** Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime **D+P+3E+R**.

## **2. Utilizare functionala**

### **2.4. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime D + P+3E+R;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
  - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
  - comert cu amanuntul;
  - agentii de turism, apartoteluri;
  - ceainarii, cofetarii, cafenele etc;
  - parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
  - amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

### **2.5. Utilizari permise cu conditii**

- nu este cazul

### **2.6. Utilizari interzise:**

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

## **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.**

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

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

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

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

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

#### **Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

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

Accese carosabile

- toate blocurile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale;

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

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

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

**Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte pentru dezvoltare drum si se vor autoriza lucrari de modernizare drum si echipare edilitara aferenta.**

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

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;**

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

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

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

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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului:

**POT maxim propus = 35 % pentru zona de locuinte colective**





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

**POT maxim propus = 70 % pentru zona mixta: locuinte colective cu dotari si servicii**  
**POT maxim propus = conform RGU si normative in vigoare pentru zona Isi – obligatoriu reglementare PUD.**

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

Coeficientul de utilizare a terenului

**CUT maxim existent = 2.0;**

**CUT propus (CUT majorat ) = 2.4**

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

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri.**

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

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

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

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

Astfel:

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**.

În cazul locuințelor (clădirilor) care necesită peste 25 de locuri de parcare, **maxim 60%** dintre locuri vor fi **la nivelul solului**, în afara amprentei construcțiilor.

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 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.

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

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi (platforma ingropata). Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

## **V.II. ISI - Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar**

### **1. Generalitati**

**1.1.** Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- Dotari de cartier – invatamant prescolar si scolar

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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

## **2. Utilizare functionala**

### **2.4. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

### **2.5. Utilizari permise cu conditii**

- nu este cazul

### **2.6. Utilizari interzise:**

- orice alte activitati/functiuni

## **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.**

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

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

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

#### **3.1.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

Conform PUD.

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

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

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

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;**

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

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

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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului – conform RGU

**POT maxim propus = 25 %;**

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

Coeficientul de utilizare a terenului

**CUT maxim = 2;**

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

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

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

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

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

## **V.III. Cr - zona pentru cai de comunicatie si transport**

### **1. Generalitati**

#### **1.1 Tipurile de zone functionale:**

**Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala**

**1.2. Functiunea dominantă a zonei:** este zona rezidentiala pentru construire locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E+R.

**Zona Cr – cai de comunicatie rutiera a fost reglementata prin PUZ si RLU aferent: “MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI” ALBA IULIA - aprobat cu HCL 185/2021**

**Prin actualul PUZ se propune reglementarea unui tronson de loturi pozitionate intre strazile Alcală de Henares si Vasile Alecsandrii.**

**Se mentin reglementarile aprobate prin PUZ “Modernizare strazi Alba Iulia – Micesti” aprobat cu HCL 185/2021**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

## COMPLETARI CONFORM PUZ actual:

1. Se propune creerea unei parcele distincte in latime 7.00 m adiacenta strazii Alcalá de Henares, strada in curs de modernizare/echipare/asfaltare la un profil de 10.00 m, parcela care va permite in viitor dezvoltarea acestei strazi la un profil de 17.00 m, insemnand trotuare, spatii verzi, patru benzi circulatie – (doua benzi pe sens), si benzi circulatie biciclete.
2. Se propune completarea frontului strazii pozitionate SUD, reglementata prin PUZ aprobat cu HCL. 210/28.07.2020, partial realizata juridic (denumita T1 in PUZ).
3. Se propune modificarea traseului strazii Vasile Alecsandri, conform avizului administrator drum.
4. Se propune realizarea a inca trei strazi transversale pozitionate est-vest, intre strazile Alcalá de Henares si Vasile Alecsandri, denumite T2, T3 si T4, ultima delimitand zona MA3, modificata MA3r de zona V3.

Toate strazile propuse vor fi echipate cu retele utilitati: apa canal, curent, gaz, fibra optica.

### V.IV. V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport

Se va prelua regulamentul aferent PUG pentru V3.

#### 1. Generalitati

Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- Spatii verzi compacte, cu destinatie sport agrement

#### 2. Utilizare functionala

##### 2.1. Utilizari permise.

Sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate

##### 2.2. Utilizari permise cu conditii

V3

- amenajarile sa se integreze in cadrul natural si peisaj
- constructii inchise sau deschise pentru sustinerea activitatii de baza, cu conditia ca acestea sa fie provizorii, realizate din materiale usoare fara fundatii.

##### 2.6. Utilizari interzise:

V3

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- este interzisa desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

### 3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

#### Caracteristici parcele (suprafete, forme, dimensiuni)

- V3 - conform limitelor existente si studiilor de specialitate avizate conform legii.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- **V3**- conform PUD;

### **Amplasarea cladirilor fata de limite laterale si posterioare**

- **V3**- conform PUD;

### **Circulatii si accese**

- **V3** - accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizarii , intretinerii amenajarilor sau pentru situatii de urgenta. Parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces.

### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**V1 – V4** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

### **Inaltimea maxima admisibila a constructiilor.**

**V3** - conform PUD;

### **Aspectul exterior al cladirilor.**

**V3** - conform PUD;

- mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare

### **Conditii de echipare edilitara**

**V3** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **Spatii libere si spatii plantate**

**V3**

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1** și **V2**.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

### **Imprejmuiri**

**V3** – nu este cazul

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**V3** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- **POT maxim = 5 %** teren ocupat cu construcții

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**V3** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- **CUT maxim 0,1 mp. ADC/ mp. teren;**

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

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

**PR. NR. 184/2022**

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

Aceasta este:

**UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - UTR MA3r**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit preluarea si detalierea/modificarea unitati teritoriale de referinta MA3.

- ❑ **UTR MA3r** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de **D+P+3E+R** niveluri
- ❑ **UTR ISI** - Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar
- ❑ **UTR Cr** - **domeniul public si domeniu privat – propus pentru trecere in domeniu public**, reprezentat de strazile Vasile Alecsandri, Alcala de Henares si strazile nou create.
- ❑ **UTR V3** – **Spatii plantate pentru agrement si sport**

**Intocmit:**

**ARH. MIREA IULIAN**