

1. Proiect nr. **188/2024**

**Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice
aprobate cu HCL 241/2018 art.17**

Alba -Iulia, str. IZVORULUI nr.75, jud. Alba

faza:

Aviz de oportunitate

MEMORIU

Beneficiar :

S.c. ART INSTAL SRL

Alba-Iulia, str. Calea Motilor
jud.Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

mai 2024

2.

Colectivul de elaborare

- **Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

- **Sef proiect :**
Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

- **Arhitectura:**
Arh. Lancrajan Franchini Radu
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

- **Redactare :**
Ing. VasIU Petronela

3.**Borderou de piese scrise**

1. Foaie de capat
2. Colectivul de elaborare
3. Borderoul de piese scrise
4. Borderou de piese desenate
5. Prezentarea investitiei/operatiuni propuse
6. Indicatori urbanistici propusi
7. Integrarea investitiei in zona
8. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati
10. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale
11. Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

4.**Borderou de piese desenate****Arhitectura**

- | | | |
|----------------------------------------|-----|---------|
| 1 . Incadrare in zona/Incadrare in PUG | A 0 | |
| 2 . Situatia existenta | A 1 | 1 : 500 |
| 3 . Concept urbanistic propus | A 2 | 1 : 500 |

5.

Prezentarea investitiei/operatiuni propuse

Faza : Aviz de oportunitate

Prezenta documentatie analizeaza oportunitatea modificarii reglementarilor urbanistice ale PUZ, aprobat prin HCL 241/2018, pentru o suprafata de 5.442mp din totalul de 16.483mp a zonei reglementate prin PUZ-ul din 2018.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de sud a acestuia fiind reglementata urbanistic prin PUZ ca zona de locuinte, subzona locuinte de locuinte colective Lc.

- **Amplasamentul**



Suprafata obiect a prezentei documentatii este situata pe strada Izvorului, fiind alcatuita dintr-o singura proprietate :

- **Proprietatea nr.1 - S.c. ART INSTAL SRL**

- Suprafata de teren – 5.442 mp
- C.F. 113438
- Folosinta: Curti, constructii

Vecinatati la nivelul intregii suprafere obiect al documentatiei.

- La NV – strada Izvorului
- La NE – strada reglementata PUZ 2018/ proprietate privata-Lc conform PUZ 2018
- La SV – Fabrica de portelan UTR –A1
- La SE – proprietate privata-Lc conform PUZ 2018

Situatia actuala :

In prezent, sunt in desfasurare lucrarile de construire la imobilul C1 propus in planşa de mobilare a PUZ-ului, fiind finalizata structura, inchiderile exterioare si compartimentarile interioare.

Pe suprafata de teren obiect al prezentei documentatii PUZ, au mai fost propuse doua imobile de locuinte colectiva cu un regim de inaltime D+P+4, pentru acestea nefiind inceputa executia.

Scopul documentatie : Se analizeaza oportunitatea modificarii plansei de mobilare, propunandu-se un singur corp de cladire cu regim de inaltime D+P+4 in loc de doua D+P+3, pozitionat diferit. Totodata se propune crearea unei unitati teritoriale de referinta diferit, LC1.

Circulatii

Se va mentine configuratia circulatiilor interioare conform PUZ din 2018, suplimentar propunandu-se o alee pietonal/auto, care va asigura accesul in parcare de la dimisolul constructiei propuse.

Asigurarea parcajelor

Se estimeaza un numar de 30 unitati de locuit in regim colectiv. Se propun un numar de 38 locuri de parcare, din care 12 la demisolul cladirilor si 26 la nivelul solului. Din acestea, 3 vor fi rezervate vizitatorilor.

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Izvorului

Utilitati existente : apa, canalizare, curent electric, gaz

6.

Indicatorii urbanistici propusi

EXISTENT aferent Lc

- P.O.T. maxim propus = 40%
- CUT maxim propus = 1,44
- Regim de inaltime maxim propus: - D+P+4

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

- Pentru zona de locuinte colective – Lc.1.
Regim de inaltime maxim admis –D+P+4+M,

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

$$P.O.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 40\%$$

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

$$C.U.T._{MAX} \text{ PROPUS} = 1,44$$

7.

Integrarea investitiei in zona

Suprafata de teren pe care se propune construirea ansamblului rezidential se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, invecinandu-se cu urmatoarele zone functionale :

- La NV
- UTR-L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective
 - La NE
- UTR-L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective
 - La SV
- A1- Zona de activitati productive
- La SV
- UTR-Lc1 – Subzona locuintelor colective

Popunerea se integreaza in caracteul zonei, pastrandu-se locuirea functiune dominata.

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ/PUG pentru unitatile teritoriale invecinate amplasamentului.

L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea

stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 +M = **1,2 mp.ADC/mp.teren**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12

izolat	200	12
--------	-----	----

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

– conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai puțin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

LC ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARE – conform planșei A2. Reglementări urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuințe colective
- spații de cazare sub formă de apartament-hotel în clădiri având exclusiv această destinație sau zone compacte dintr-o clădire (minim un nivel întreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje ,garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii ,amenajări de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- serviciile profesionale și cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spațiilor comerciale nu va perturba locuințele
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică , numai la stazile și aleile principale și numai în limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+4**;
- h.max. cornise – 20m de la cota +0.00

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim = **2** ADC/mp.teren

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0metri pe latura cu strada Emil Racovita, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin de 3,5m;

CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- -se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceluiasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a

deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta imprejmuiiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

A1 - Zona de activitați productive

UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- conform P.U.D cu următoarele condiționări:
 - activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
 - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
 - birouri profesionale, tehnice și manageriale.
-
- cu următoarele recomandări:
 - parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 - se admit cu următoarele condiționări:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;

- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1 -cu următoarele interdicții:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeata spre ferma). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnavirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibiloilor factori de disconfort, în special miros.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 - conform P.U.D., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform P.U.D, cu următoarele condiționări:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va

institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform P.U.D, cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- cu următoarele condiționări:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

-cu următoarele condiționări:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim:

Subzona / unitatea de referință	H maxim metri	POT maxim- % numar niveluri
A1- subzona unităților predominant industriale	20,0	80

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim:

Zona /unitatea de referință	H maxim metri	CUT maxim volumetric mc./mp. teren	mp. constr. /mp teren
A1 - subzona unităților predominant industriale	15,0	-	9,0 -

8.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de confort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare, loc dw joaca pentru copii si alte facilitati necesare unei vietii cotidiene.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestei zone este un beneficiu cert.

Beneficiile, activitatii propuse, nu pot fi cuantificate deoarece nu se rezuma doar la nivel unitar, trebuie percepute ca un plus la atractivitatea intregii zone.

Beneficiarii directi :

- noile locuri de munca create in momentul inceperii investitii.
- tinerele familii in cautarea unei locuinte

Beneficiari indirecti :

- restul prestatorilor de servicii din zona prin cresterea atractivitatii zonei.

9.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Realizarea investitiei propuse se doreste a fi finantata din fondurile proprii ale beneficiarului.

Dupa finalizarea investitiei dezvoltatorul imobiliar va instraina spatile locative si spatiile comune ale constructiilor. Terenurile neocupate de constructii vor fi cedate primariei dupa finalizarea amenajarilor propuse in proiect.

10.

Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Cheltuielile aferente realizarii investitiilor si a racordarii la utilitati vor fi suportate in totalitate de catre beneficiarii P.U.Z..



Metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Se propune informarea și consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

- Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit,
Arh. Lancrajan Franchini Radu

Sef proiect,
**Arh. Lancrajan Franchini
Gheorghe Corneliu**