



MEMORIU TEHNIC – PLAN URBANISTIC ZONAL

**PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIŢE COLECTIVE, PARCĂRI ŞI
ÎMPREJMUIRE ÎN BAZA AVIZULUI DE
OPORTUNITATE NR. 8 DIN 04.04.2022**

ADRESA: Jud. ALBA, Loc. ALBA IULIA, Strada BRÂNDUŞEI, nr. 22

BENEFICIAR: S.C. MADO S.R.L. ;
Str. TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 50A, sc. A, et. 1, ap. 3, localitatea Alba Iulia, jud. Alba

NUMAR PROIECT 1625 / 2024

PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism
Arhitectura

Arh. Ioan STRAJAN
Arh. Vlad STRAJAN
Arh. Georgiana STRAJAN
Arh. Alex ZGAVAROGEA
Arh. Stag. Claudia FLESER
Ing. Ioan GHEORGHESCU

Project Manager:



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC	U01
2. INCADRARE IN PUG	SC. 1: 5000 / 1: 2000	U02
3. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1: 500	U03
4. DISFUNCTII	SC. 1: 500	U04
5. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1: 500	U05
6. ILUSTRARE URBANISTICA	SC. 1: 500	U06
7. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 500	U07
8. REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1: 500	U08
9. SECTIUNI CARACTERISTICE	SC. 1: 500	U09
10. PROFILE STRADALE	SC. 1: 500	U10

Întocmit:

Arh. Vlad STRĂJAN

Şef proiect:

Arh. Ioan STRĂJAN

Redactat:

Arh. Alex ZGAVAROGEA



CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

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 circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE



MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.*

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- DENUMIREA LUCRĂRII: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE**
- BENEFICIAR S.C. MADO S.R.L.
- PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA

- AMPLASAMENT : JUD. ALBA, LOC. ALBA IULIA, Str BRANDUSEI, nr. 22
- DATA ELABORARII: 2023
- FAZA: **PUZ**

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

0. Asigurarea cadrului legal pentru unificarea parcelelor (CF 73415, CF 73393, C F73418, CF 74409 care au devenit CF 120217)
1. Modificarea RLU al parcelei, prin crearea zonei mixte MA3M și renunțarea la zonificarea de tip L3A, conform A.O.
2. Realizarea imobilului de locuințe colective având dotări la parter și parcări la subsolul partial;
3. Realizarea unor circulații rutiere și pietonale care distribuie utilizatorii ansamblului acolo unde este necesar;
4. Realizarea unui loc de joacă pentru copii, împreună cu un spațiu verde unitar;
5. Realizarea locurilor de parcare necesare noii construcții;
6. Crearea de zone verzi;
7. Ameliorarea calității urbane prin realizarea unor volume de clădire contextualizate la mediul construit înconjurător împreună cu funcțiunile specifice zonei (zonă predominant rezidențială cu funcțiuni conexe, dispune inclusiv de stație de autobuz);
8. Trecerea Liniei Electrice LEA 20Kv în LES 20Kv;
9. Se propune realizarea unei platforme de gospodărire - platforma menajera;
Volumele propuse ale construcțiilor trebuie să fie simple, finisate cu materiale de calitate și să se integreze cu construcțiile învecinate.



1.3. Surse documentare

Zona este reglementata urbanistic prin « **P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012** » aprobat cu HCL 158/2014 » ca UTR : **MA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri și **L3A** – subzona locuințelor individuale și semi colective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

În zona nu au fost realizate documentatii care sa includa suprafata de teren care face obiectul studiului.

Conform **C.U.364 din 14.03.2024**

REGIMUL JURIDIC

- CF. 120217
- Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Alba Iulia
- Natura proprietății: proprietate privată S.C. MADO S.R.L.;
- Servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publica: nu este cazul;
- Imobilul NU este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora;

REGIMUL ECONOMIC

- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism L3A, MA3, ZONĂ MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA ARIEI PROTEJATE – SUBZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI;
- Folosința actuală de folosință: arabil + curți construcții – Suprafața totală teren = 5917 mp;
- Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului: Zona B conform Anexa 3 la HCL Nr 519/2023;
- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu e cazul;

MA3

UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
 - instituții, servicii și echipamente publice;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - lăcașuri de cult;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, cofetării, cafenele etc;
 - loisir și sport în spații acoperite;
 - parcaje publice;
 - locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
 - amenajări pietonale – piațete, scuaruri;



ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI -

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanța de cel puțin 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consuma sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE -

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

REGIMUL TEHNIC

1. Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special : nu e cazul;
2. Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea apă. La solicitarea A.C. se va prezenta soluția de racordare/ branșare sau extindere la unitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în Certificatul de Urbanism se va face numai împreună cu terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilizare publică și a căilor de acces (cf. art. 22 lit. F. Legea 10/1995);

L3A

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII

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

- se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:



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;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin 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 putin 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 si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;



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

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

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- **Pentru 2 locuințe izolate una față de alta**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție;

- **Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă;

- **Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT;

- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică;

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă 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 publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime;

b) Cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu;

- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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 m 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;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

- 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;



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau nu cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri;

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ALE TERENULUI.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT).

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

MA3

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDRILOR

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de 500 mp, având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la stradă de minim 12.0 metri între două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD cu următoarele condiții:
 - clădirile izolate care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
 - clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;



- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

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

- (conform PUD in zona protejata) cu urmatoarele recomandari:
 - in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
 - in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
 - cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
 - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
 - se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
 - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
 - se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

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

- (conform PUD in zona protejata)
 - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
 - distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incalzire, fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- cu urmatoarele conditionari:
 - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
 - pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;



- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;
- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- cu urmatoarele conditionari:
 - stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice;
 - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor, ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
 - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu urmatoarele conditionari:
 - inaltimea maxima admisibila este de P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
 - daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- cu urmatoarele conditionari:
 - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate; fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
 - se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;



- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- cu urmatoarele conditionari:
 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - 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;
 - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor și din spatiile inierbate;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- cu urmatoarele recomandari:
 - din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
 - se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
 - in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- cu urmatoarele recomandari:
 - in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
 - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
 - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- cu urmatoarele conditionari:
 - în afara zonei protejate = POT maxim = 70%;
 - pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim;

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

- cu urmatoarele conditionari:
 - CUT maxim = 2,0 mp.ADC/mp teren cu exceptia functiunilor publice;
 - din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
 - pentru functiunile publice se va elabora PUD;



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Arealul studiat se afla în imediata apropiere a intersecției străzilor Recea și Str. Brândușei. Evoluția zonei, din trecut până în prezent, ne arată că arealul de case de locuit aferent bulevardelor principale din oraș se destructurează, își schimbă utilitatea și devine pretabil pentru investiții de mari dimensiuni;

Casele de locuit sunt înlocuite treptat de clădiri având aceeași funcțiune însă colective, clădiri de birouri, clădiri de comerț, magazine comerciale sau imobile de locuit cu funcțiuni publice amenajate la parterul acestora;

Din punct de vedere funcțional, zona este una mixtă, compusă dintr-o serie de funcțiuni complementare.

Din punct de vedere morfostilistic, calitatea spațiului poate fi ameliorată prin:

- Construirea tuturor parcelelor ramase libere în zonele adiacente str. Brândușei;
- Transformarea tuturor clădirilor ramase în paragină care azi nu mai răspund zonei din care fac parte, în imobile necesare, folosibile, utilizabile, asta după analiză judicioasă și interdisciplinară a nevoilor populației deservite;
- Modernizarea clădirilor prin extinderea acestora, modificarea volumetrică și funcțională a acestora;
- Realizarea perdelelor de vegetație între diferitele funcțiuni învecinate;

Prezentul proiect s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare și a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului. Așadar, se propune realizarea unui imobil de locuințe colective P+3E având parterul destinat publicului, respectiv dotări de cartier (creșă, grădiniță, centru afterschool) cu acces din exterior, o serie de parcuri necesare funcțiunilor comerciale, dar și o trecere pietonală, necesară scurtării traseului necesar de acces în bloc.

Amplasarea clădirii se va face conform dimensiunii dominante a parcelei, respectiv longitudinală, în adâncimea terenului.

2.2. Încadrarea în localitate

Arealul studiat se află în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în partea sudică a orașului, în cartierul Recea. Din punct de vedere funcțional, se observă o tendință de dezvoltare continuă pe partea rezidențială și funcțiunile conexe, susținută de noi intervenții care au crescut valoarea zonei în timp, aducând-o în atenția locuitorilor, a utilizatorilor, dar și a investitorilor.

Perimetrul studiat are formă poligonală, cu ieșire la o singură cale de circulație - drumul principal str. Brândușei care leagă cartierul Recea de str. Lalelelor în imediata proximitate a intersecției cu artera principală de circulație Bulevardul Încoronării și implicit zona cu o deosebită importanță istorică a Cetății Alba Carolina.

Vecinătăți :

NORD-EST	-Proprietăți private ale persoanelor fizice CF 85741, CF 85742, CF 85760, CF 85740
SUD-EST	-Proprietate privată CF 102103
SUD-VEST	-Proprietate privată CF 103628
NORD-VEST	-Domeniu public, CF 108336

Distanțe față de proprietățile vecine, de la zona edificabilă:

NORD-EST	-9,00m până la CF 85740, CF 85741, CF 85742, CF 85760
SUD-EST	-10,50m până la CF 102103
NORD-VEST	-5,50m până la str. Brândușei



SUD-VEST -9,00m până la CF 103628

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Terenul nu este plat, acesta prezintă o declivitate totală de aproape 7m de la limita de proprietate dinspre strada Brândușei (unde este zona cea mai joasă), către punctul cel mai îndepărtat al parcelei (raportat la stradă).

Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

Accidente de teren:

Nu este cazul, căci nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelei studiate.

Adâncimea apei subterane:

Nu este cazul.

Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

2.4. Circulația

Parcela aferentă zonei de studiu are deschidere directă la o singură stradă – str. Brândușei, de categoria a III-a, dispunând așadar de accesibilitate pe o singură latură (cea Nord-Vestică). În momentul de față, accesul pe parcelă se face de pe același drum și se va menține întocmai.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, spațiul care face obiectul studiului este format dintr-o singură parcelă, formată în urma unificării a 4 parcele anterioare (CF 73415, CF 73393, C F73418, CF 74409 care au devenit CF 120217).

Parcela are drept categorii de folosință teren arabil în suprafață de 2338mp și curți construcții 3579mp, conform CF 120217.

În cadrul sistemului urban al Municipiului Alba Iulia, zona este situată în cadrul unui țesut, care din punct de vedere funcțional, este caracterizat de mixitate, regăsindu-se atât funcțiunea de locuire, cât și sedii ale diferitelor firme, servicii publice, instituții etc, pe o rază de ~1km de la parcela studiată.

Conformarea parcelelor este în mare parte specifică – ardelenească, cu o deschidere mică la strada principală dar alungite (cu adâncime mare) și unde gradul de ocupare al parcelei nu este mare. Însă se regăsesc și foarte multe parcele configurate după o tipologie modernă, specifică inserțiilor urbane (fapt ce susține ideea de mixitate din toate punctele de vedere). Din punct de vedere arhitectural, zona este în dezvoltare, existând aici clădiri individuale, unifamiliale, dar cu tendința de dezvoltare înspre locuințe colective, accentuând prin alinierea la cornișă fronturile străzilor sau marcând colțurile intersecțiilor. Chiar dacă fronturile sunt discontinue, această aliniere cu regim de înălțime asemănător între clădiri dau continuitate și accentuează frontul stradal.

În ceea ce privește accesibilitatea, spațiul care face obiectul studiului este situat într-un punct de importanță crescută, deoarece strada tangentă acestui areal face legătura cu zona numită „Cetate”. Zona se află într-o stare încă incipientă de dezvoltare dar tendința predominantă susține acest tip de intervenții.



2.6. Echiparea edilitară

În prezent, având în vedere caracterul actual al zonei (de teritoriu în plină dezvoltare), strada adiacentă (str. Brândușei), e racordată la toate rețelele publice edilitare (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică).

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu există cursuri de apă sau alte elemente ale cadrului natural care ar putea fi afectate în urma implementării proiectului.

În perimetrul studiat nu există obiective de patrimoniu care să necesite măsuri de protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia și se încadrează în **UTR MA3** și **UTR L3A** conform PUG Mun. Alba Iulia 2012 aprobat cu HCL 158/2014.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona este situată în cadrul intravilanului Municipiului Alba Iulia, în partea Sud-Vestică a acestuia, caracterizată de un fond construit specific zonelor unde predomină locuirea individuală. Această direcție este actualmente în curs de dezvoltare, unde și zona cu funcțiuni mixte adiacente locuirii începe să prindă contur. Calitatea construcțiilor este bună, majoritatea noilor intervenții au în continuare funcțiuni de locuire dar și unele complementare.

Teritoriul studiat este încadrat parțial în **MA3 – Subzonă mixtă de cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri**, parțial în **L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate** conform PUG în vigoare.

Concluziile Avizului de Oportunitate

S-a emis Avizul de Oportunitate nr. 8 din 4.04.2022 pentru prezentul amplasament, cu scopul elaborare PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE. În urma acestuia, **s-a propus extinderea zonei mixte pe toată suprafața parcelei CF 120217 prin crearea MA3M**, renunțând la zonificarea de tip L3A, pentru a permite construirea unui corp de locuințe colective cu organizarea parcelei pentru folosință în comun cu alei pietonale și auto, locuri de parcare, loc de joacă și amenajare spațiu verde.

Retragerea se va realiza conform RLU. Fiindcă H cornișă propusă (18,00m) este mai mare decât distanța dintre aliniamente (12,58m) **clădirea trebuie retrasă cu 18.00-12,58=5,42m**

Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

Clădirea propusă va respecta prevederile din reglementările PUG și Avizul de Oportunitate privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximi de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei cât și calitatea fondului construit și a masei de vegetație.



Construcția va avea ca regim de înălțime Subsol partial, Parter + 3 niveluri.

O alta posibilitate de mobilare a parcelei este cu o construcție Subsol partial, Parter + 3 niveluri cu excepția traveei dinspre CF 120103, care se propune a avea regim de înălțime P+2E și a traveii dinspre str. Brandusei cu regim de înălțime Sp+P+4E. Motivația urbanistică a regimurilor de înălțime în descreștere este de a contura frontul străzii și a scădea treptat în înălțime înspre L3A, subzona locuințelor individuale și semi colective cu maxim P+1+M niveluri.

În ambele situații retragerea se va realiza conform RLU. Înălțimea maximă la cornișă propusă (18,00m) este mai mare decât distanța dintre aliniamente (12,58m) **astfel cladirea va fi retrasă cu 18,00-12,58=5,42m.**

3.2. Prevederi PUG

MA3

UTILIZARE FUNCționalĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
 - instituții, servicii și echipamente publice;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - lăcașuri de cult;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, cofetării, cafenele etc;
 - loisir și sport în spații acoperite;
 - parcaje publice;
 - locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
 - amenajări pietonale – piațete, scuaruri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale;
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanța de cel puțin 15 m față de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici.



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE). - MA3

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă constructibilă este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă constructibilă este de 500 mp, având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la stradă de minim 12 metri între două calcane laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate două sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **MA 3 conform aviz oportunitate (AO nr. 8/04,04,2022), min. 5.42m:**

MA - conform PUD, cu următoarele condiționări:

- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4 metri;

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

- **MP+MA (conform PUD în zona protejată) cu următoarele recomandări:**

- în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;
- în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;



- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzone predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5 metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

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

- **MA + MP** - (conform P.U.D in zona protejata)

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **MA + MP** - cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30 metri;
- se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;



- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă 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 parcelă rămasă după dezmembrare (dacă e cazul);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- **MA+MP** – cu următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul dezvoltării areale de peste 1.0 ha se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **MA3** cu următoarele condiții:

- înălțimea maximă admisibilă este de S+P+3, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4 metri; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform aliniamentului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **MA3** - cu următoarele condiții:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și fie se va armoniza cu vecinătatea imediată, fie în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atenție modului de tratare al fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;

- în zona mixtă, pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **MA3** - cu următoarele condiții:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și din Cetate și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;



- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **MA+MP** - cu urmatoarele conditionari:
 - din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
 - se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
 - in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- **MA3** - cu urmatoarele recomandari:
 - in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
 - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
 - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- **MA3** - in afara zonei protejate - POT maxim = 70%;
 - pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim
 - pentru locuinte colective se recomanda conf HCL 92/2006: POT max = 40%;

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

- **MA3** - CUT maxim = 2mp ADC/mp.teren cu exceptia functiunilor publice;
 - din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
 - pentru functiunile publice se va elabora PUD;

Regulament conform certificat de urbanism, nr. 364 din 14.03.2024

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială, dar rămâne la latitudinea proprietarilor în ce măsură vor amenaja și ce specii vor folosi (se recomanda specii locale). Din suprafața totală a parcelei, se recomanda un minim de 15% a fi ocupat de spații verzi. Această intervenție va avea rolul de a îmbunătăți



calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a asigura o continuitate oazei verzi deja existente în zonă.

Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață minimă de 900mp – care vor ocupa aproximativ 15-25% din suprafața totală a parcelei;

Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate vor crea o relație de comunicare și complementaritate cu zonele verzi din exteriorul zonei reglementate.

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

3.4. Modernizarea circulației

Atât accesese pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumul existent, ținând seamă de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesele în incintă se vor realiza direct din strada adiacentă parcelei studiate (str. Brândușei):

- Un acces auto pentru utilizatorii clădirii (rezidenți sau angajați ai spațiilor comerciale) – deschidere de min. 3.5 m, poziționate pe partea de nord-vest a parcelei, care face legătura directă cu zona de parcare propusă (conform normativ);
- Calea de acces auto se propune cu sensul unic, respectiv cu acces la parcare de pe laturile lungi ale parcelei, cu acces (a se vedea plansa U.06 Ilustrare urbanistica)
- Pentru ca aceste accese să se poată realiza, s-au propus raze de girație care susțin o bună funcționare a fluxului traficului.

Se propun și se asigură deschideri de drumuri (care în situația aceasta reprezintă căi de acces la parcaje) cu un profil transversal de minim 3.50 m (pentru circulațiile cu un singur sens).

Parcajele propuse vor fi atât publice cât și private, câte 1 pentru fiecare apartament cu maxim 2 camere, și 2 locuri de parcare pentru apartamentele cu 3 camere (sau mai mult). În plus, se vor realiza 10% locuri de parcare pt vizitatori și 5-10 locuri care vor fi date în folosință funcțiilor complementare de la parter.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL Plan Urbanistic Zonal – str. Brândușei, nr. 22, Alba Iulia

Denumire	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata Totala Reglementata	5917	100	5917	100
Construcții	-	0	Maxim admis 2366,4*	Maxim admis 40%*
Circulatii Rutiere și pietonale	-	0	Minim admis 3549,6	Minim admis 60%
Zone Verzi	-	0		
Parcari	-	0		

*POT maxim aferent MA3 este de 70%, dar conform Regulamentului General de Urbanism, anexa 2 (2.1.5), POT pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare este de maxim 40%..În cazul unui eventual schimb al funcțiunii, POT-ul maxim va fi revizuit, ținându-se cont de limitele impuse de Regulamentul General de Urbanism

**BILANT TERITORIAL Posibilitate de compartimentare - str. Brândușei, nr. 22, Alba Iulia**

Denumire	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata Totala Reglementata	5917	100	5917	100
Amprenta la sol constructie	/	/	1533	25,90%
Circulatii Rutiere	/	/	1476	24,94%
Circulatii Pietonale	/	/	643	10,86%
Zone Verzi	Teren viran 5917	100%	Spatiu verde amenajat 1302	22,00%
Parcari	/	/	963	16,27%

	EXISTENT	PROPUS
POT MAXIM MA3 L3A	70% 40%	MA3M - 40%* /
CUT MAXIM MA3 L3A	2.0 1,2	MA3M - 1.44 /

*POT maxim aferent MA3 este de 70%, dar conform Regulamentului General de Urbanism, anexa 2 (2.1.5), POT pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare este de maxim 40%. În cazul unui eventual schimb al funcțiunii, POT-ul maxim va fi revizuit, ținându-se cont de limitele impuse de Regulamentul General de Urbanism

Indicele POT este marit, conform Avizului de Oportunitate (A.O.) cu 20%, o singură dată.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat sau pe parcelă. Se vor executa lucrări aferente racordării la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție).

Acest fapt este posibil, deoarece acestea există în imediata vecinătate (pe strada adiacentă – str. Brândușei).

Este de menționat faptul că distribuția interioară edilitară va face obiectul unui proiect de specialitate avizat și aprobat în condițiile legii de către instituțiile abilitate.

Construcția propusă se va branșa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

3.7. Protecția mediului

În vecinătatea amplasamentului nu se află situri arheologice care să atragă după sine alte prevederi sau constrângeri.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului.

Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăști stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, se propun a fi amplasate în cadrul unei platforme de colectare deșeurii, prin contract cu o regie de specialitate.



Această platformă este amplasată în cadrul parcelei și este ecranată de un rând de vegetație de înălțime medie.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; clădirea va fi compatibilă cu relieful zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul PUZ releva compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona și cadrul existent și faptul că amplasarea acestui obiectiv nu creează servituți pentru dezvoltarea urbanistică viitoare.

Respectă indicatorii urbanistici ai zonei:

POT existent și menținut = 40% (40% pentru locuire colectivă cu funcțiuni complementare, conform Regulamentului General de Urbanism Anexa 2.5.1),

CUT = 1.44 (1.2 existent cu o creștere de 20% o singură dată)

Regim de înălțime construcție :

- MA3M = P+3E*; existent și menținut

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

AUTORIZAREA executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în urma căruia se vor stabili parametrii construibili din punct de vedere urbanistic care vor susține viitoarele dezvoltări.

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Alba Iulia aprobat 2012 și Avizului de Oportunitate nr. 39359 din 04.04.2022

Se propune:

- Transformarea liniei electrice de medie tensiune LEA în LES în proximitatea limitei parcelei, conform planșei U.06 Ilustrare Urbanistică

- Extinderea zonei mixte pe toată suprafața parcelei CF 120217 prin crearea MA3M, renunțând la zonificarea L3A.

- Realizarea unui imobil de locuințe colective Sp+P+3E având subsolul parțial destinat parcarii și parterul destinat publicului, respectiv dotări de cartier (creșă, grădiniță, centru afterschool) cu acces din exterior. Înălțimea clădirii este susținută de drumul la care este tangentă, str. Brândușei, drum principal de acces în cartierul Recea, dar și de clădirea nouă de pe parcela vecină CF 103628, care are funcțiune similară.

- Amplasarea clădirii se va face conform dimensiunii dominante a parcelei, respectiv longitudinală, în adâncimea terenului. Ea este poziționată astfel încât să mobilizeze firesc o parcelă la stradă principală, str. Brândușei. Continuarea mobilării acestei străzi cu clădiri rezidențiale și cu funcțiuni mixte complementare locuirii, cu regim de înălțime specific, ce conturează strada și cu deschidere către utilizatori trebuie să fie o prioritate a locuitorilor, investitorilor și nu în ultimul rând, a administrației publice locale.



- Retragerile laterale si posterioare ale viitoarei construcții respectă in totalitate principiul H/2 impus de RLU ; acestea sunt de 9.00 m pentru laterale si de min. 10.50 m fata de latura posterioara.
- Locuri de parcare aferente apartamentelor – minim 1 loc/apartament, dar și o serie de parcări necesare funcțiunilor comerciale.
- Un trotuar pietonal, necesar scurtării traseului necesar de acces in bloc.

Pentru o bună coerență arhitecturală și urbanistică a viitorului fond construit, dar și pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor atât pietonale cât și auto în zona aflată în plin proces de dezvoltare, se va ține cont de toate aceste reglementări urbanistice pentru proiectarea parcării. Pentru a nu suprasolicita viitoarea capacitate carosabilă a străzii și pentru o mai bună fluidizare a traficului, s-a impus realizarea parcajelor în interiorul parcelei.

Spațiile din interiorul incintei rămase libere de construcții sau neocupate de parcări, se vor transforma în spații verzi, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea spațiului verde din zona studiată.

Din punct de vedere estetic, clădirea se va realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor), dar și de Avizul de oportunitate.

Retragerile laterale si posterioare ale viitoarei construcții respecta in totalitate principiul H/2 impus de RLU; acestea sunt de 9.00 m pentru laterale; conform planșei U06.

Din punct de vedere al aliniamentului stradal , acesta va respecta aliniamentul clădirii propuse de D.na Marinela Henegar, si aprobat cu HCL 210/ 28 Iulie 2020, Art 6;

Întreaga construcție va avea o structura dispusa rotit, ceea ce va asigura o perspectiva oblica asupra proprietăților si construcțiilor vecine;

Numarul estimat de unitati locative va fi de 45-65 apartamente; cu 1, 2 respectiv 3 camere ;

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de zonal”.*

Întocmit:
Arh. Vlad STRĂJAN

Șef proiect:
Arh. Ioan STRĂJAN

Redactat:
Arh. Alex ZGAVAROGEA



REGULEMENT LOCAL DE URBANISM – R.L.U. PUZ

**PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
LOCUIŢE COLECTIVE, PARCĂRI ŞI
ÎMPREJMUIRE**

ADRESA: Jud. ALBA, Loc. ALBA IULIA, Strada BRÂNDUŞEI, nr. 22

BENEFICIAR: S.C. MADO S.R.L. ;
Str. TUDOR VLADIMIRESCU, , nr. 50A, sc. A, et. 1, ap. 3, localitatea Alba Iulia, jud. Alba

NUMAR PROIECT 1625 / 2024

PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism : Sef Proiect
Arhitectura

arh. Ioan STRAJAN
arh. Vlad STRAJAN
arh. Georgiana STRAJAN
arh. Alex ZGAVAROGEA
arh. stg Claudia FLESER
ing. Ioan GHEORGHESCU

Project Manager:



B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Întocmit:
Arh. Vlad STRĂJAN

Șef proiect:
Arh. Ioan STRĂJAN

Redactat:
Alex ZGAVAROGEA

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, PARCĂRI ȘI ÎMPREJMUIRE ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.39359 DIN 04.04.2022 însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

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

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea construcțiilor

Izolată sau extinderi ale construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor legale ;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospeciilor pompierilor sunt 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.4. Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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

III. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

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

Amplasamentul studiat este reglementat prin P.U.G. Mun. Alba Iulia 2012 « aprobat cu HCL 158/2014 și avizului de Oportunitate nr. 39359 din 04.04.2022

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

- (I) **utilizare funcțională,**
- (II) **condiții de amplasare și conformare a clădirilor**
- (III) **posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

Generalități - **Caracterul zonei :**

Zona va fi constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/si echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreere și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități, îmbrăcăminte, încălțăminte etc.), case de moda, înregistrări pe suport electronic - etc.) și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

Zona mixtă poate fi atât de forma liniară în plan dacă este dispusă în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale, a centrelor de cartier și în locurile de concentrare ale locuitorilor (autogara, gara, noduri de transport public etc) cât și de forma areală (centre de cartier inclusiv pentru Bărbant, Micești, Oarda și Pâclișa, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.). În cazul zonei mixte areale, de la caz la caz și în raport cu dimensiunile terenului, devin necesare circulații carosabile și pietonale (străzi sau piațete), scuaruri, parcaje publice, ceea ce conduce la elaborarea unui PUZ.

În zona mixtă se admite conversia locuințelor existente la parter, în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în pondere de minim 30% din CUT.

Orice intervenție în zonele protejate necesită elaborarea PUD avizat conform legii; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100 metri. În cazul unor volume înalte sau medii care depășesc gabaritul cadrului construit înconjurător, sunt necesare studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile străzilor/intersecțiilor și cu silueta Cetății Alba Iulia precum și studii privind modificările induse în peisajului urban perceput din direcția Cetății.

SECȚIUNEA I : Utilizare funcțională :

UTR : MA3M - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+P+3 niveluri

MA3M

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
 - instituții, servicii și echipamente publice;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- lăcașuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje publice;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- amenajări pietonale – piațete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI -

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanța de cel puțin 15 m față de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consuma sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE -

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE). - MA3M

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de 1000 mp cu un front la stradă de minim 30 metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la stradă de minim 12 metri între două calcane laterale și de minim 18 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate două sau mai multe parcele adiacente;

SECȚIUNEA II : condiții de amplasare și conformare a clădirilor

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT -

- **MA3M conform aviz oportunitate (AO nr. 39359/04.04.2022), min. 5.42m:**

MA - conform PUD, cu următoarele condiționări:

- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maxima la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

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

- **MA3M** (conform PUD in zona protejată) cu următoarele recomandări:

- în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;
- în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa in regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzone predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea cladirii masurata la cornise dar nu mai puțin de 5 metri;
- se recomanda ca pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

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

- **MA3M-** (conform P.U.D in zona protejata)

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 6 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de incalzire, fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- **MA3M-** cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30 metri;
- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietonaje in pondere care va fi stabilita prin PUZ.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare (dacă e cazul);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- **MA3M** – cu urmatoarele conditionari

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1 ha se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorative la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **MA3M** cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este de D+P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depășească distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- **MA3M** - cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare al fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- **MA3M** - cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **MA3M** - cu urmatoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;

- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;

- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- **MA3M** - cu urmatoarele recomandari:

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.



- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

SECTIUNEA III : *posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului*

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- **MA3M** - in afara zonei protejate - POT maxim = 40%;
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim;
- pentru locuinte colective se recomanda conf HCL 92/2006: POT max = 40%;

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

- **MA3M** - CUT maxim = 1.44mp ADC/mp teren cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD;

Întocmit:

Arh. Vlad STRĂJAN

Șef proiect:

Arh. Ioan STRĂJAN

Redactat:

Arh. Alex ZGAVAROGEA