
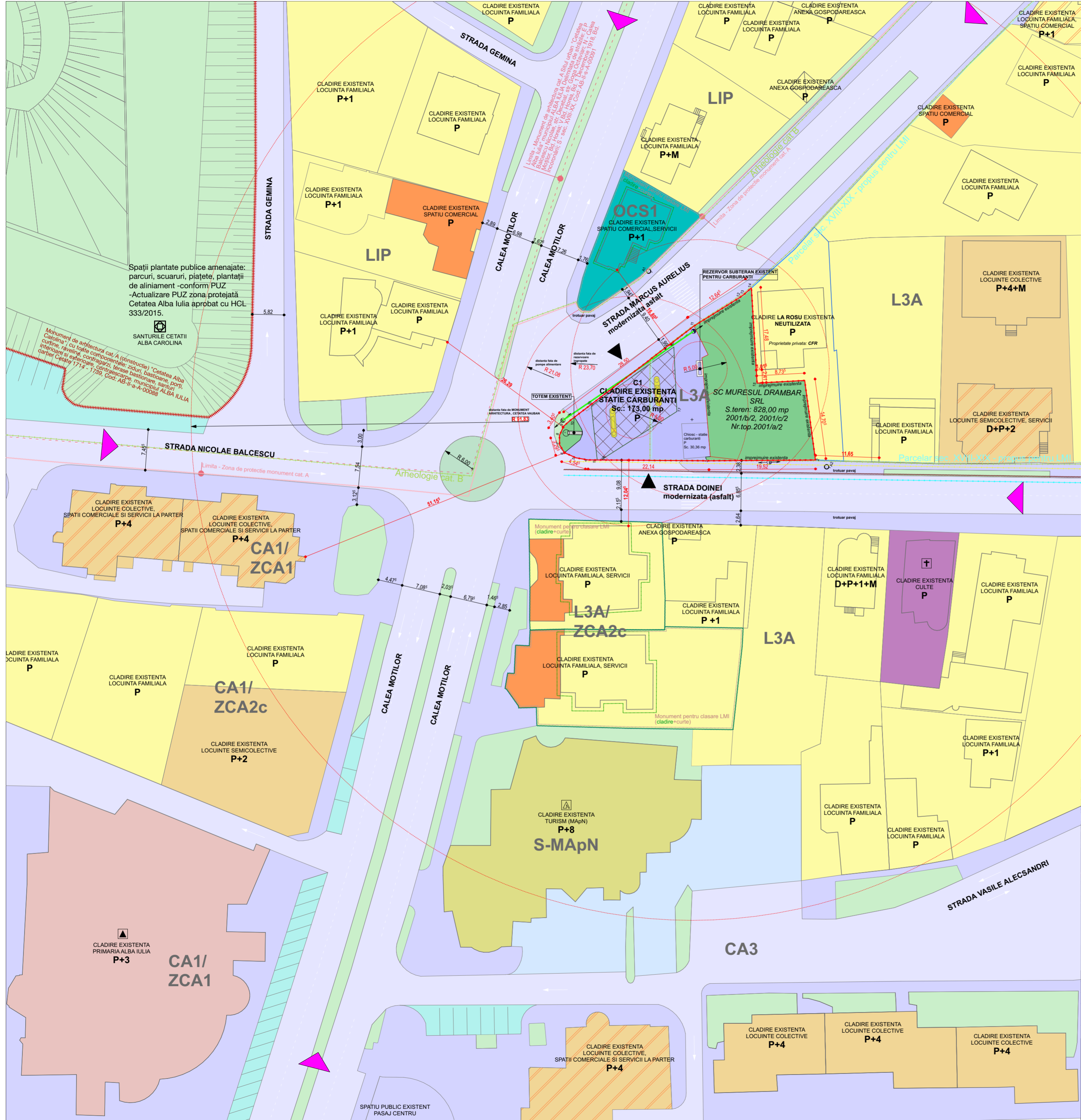




VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.			beneficiar:
	J 01 / 1174 / 05			SC MURESUL DRAMBAR SRL
	NUME	SEMNETURA	scara 1:2000	denumire proiect : CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
sef proiect:	arh.Sorin Magda			faza PUZ
proiectat:	arh.urb.Iulian Mirea		data 11.2021	amplasament :mun. Alba Iulia, str. Doinei, nr. 1D, jud. ALBA
desenat:	arh.Sorin Magda			denumire planşa : PLAN DE INCADRARE IN ZONA
				nr. proiect 17/2021
				plansa nr 01



LEGENDA

LIMITE

- Limita parcela ce a generat PUZ
- Limita parcele vecine
- Monument de arhitectură cat. A (construcție) "Cetatea Alba Carolina", cu toate componentele: ziduri, bastioane, porți, curtile, ravelițe, contrașarpe, terasă bastionare, sărituri interioare și exterioare, contrașarpe, municipiul ALBA IULIA LULIA cartier Cetate 1714 - 1739; Cod: AB-II-a-A-00088
- Monument de arhitectură cat. A Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitată de străzile: E P Bălcescu Nicolae, str. Decembri, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horia, V Bd. Horia, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Inconștinari; S - sec. XVIII-XX, Cod: AB-II-s-A-00091
- Zona de protecție monument cat. A
- Monument pentru clasare LMI (clădire)
- Monument pentru clasare LMI (curte)
- Arheologie cat A
- Parcelar sec. XVIII-XIX - propus pentru LMI

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Clădire existentă pe parcela studiată (copertina pompe alimentare carburanți)
- Pompe de distribuție carburant
- Clădiri existente (locuire unifamilială)
- Clădiri existente (locuire colectivă)
- Clădiri existente (administrative)
- Clădiri existente (servicii, spații comerciale)
- Clădiri existente (culte)
- Clădire existentă (turism)
- Monument de arhitectură
- Zona verde publică
- Zona verde pe parcela studiată

RETELE EXISTENTE

- Rețea electrică
- Rețea apă
- Rețea canal
- Rețea gaz

ZONIFICARE

L3A	Zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara arilor protejate, în regim de construcție înaltă, cuplat și izolat
LIP	Locuințe individuale preponderentă - conform PUZ - Actualizare PUZ zona protejată Cetatea Alba Iulia aprobat cu HCL 333/2015
CA1	Zona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu regim de construcție continuă sau discontinuă, între străzile: Nicolae Bălcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Transilvaniei, Primăverii
E	Zona activităților legate de culte, situate în afara zonei protejate
S-MApN	Zona aparținând Ministerului Apărării Naționale
ZCA1	Zona centrală constituită - în care regulamentul urbanistic nu are aplicabilitate
ZCA2c	Zona centrală în care de construcție sau cu potențial de dezvoltare - în care regulamentul urbanistic nu are aplicabilitate întrucât intervențiile menite să contribuie la conferirea acestei zone statutului de zonă centrală reprezentativă - clădiri cu regim maxim de înălțime P+4
CA3	Zona reglementată prin PUZ, cu funcționare care oferă funcționalitate dominantă de circulație carosabilă, pietonală și ciclabilă, precum și parcare
OCS1	Zona urbană de interes major în municipiul Alba Iulia cuprinsă între podul de peste calea ferată (Partos) și Colegiul Tehnic Alexandru Domsa, Alba Iulia aprobat cu Hotărârea de Consiliu Local nr. 402 din 30/10/2018 articolul 1: 2. Actualizare Plan Urbanistic: Zona protejată Cetatea Alba Iulia aprobat cu HCL 333 din 22/10/2015

CIRCULATII

- Acces carosabil și pietonal în zona
- Acces carosabil și pietonal în incinta
- Circulații carosabile
- Trotuare
- Parcare publică existentă
- Parcare privată existentă
- Circulații carosabile în incinta

BILANT TERITORIAL EXISTENT

828,00 mp	Suprafata parcela
P	Regim de inaltime existent
5,50 m	Inaltime maxima existenta (fata de cota trotuarului)
173,00 mp	Suprafata construita existenta
173,00 mp	Suprafata desfasurata existenta
219,11 mp	Suprafata circulatie mixta in incinta existenta
435,89 mp	Suprafata spatiu verde existenta
21,00%	POT existent
0,21	CUT existent

DISFUNCIONALITATI

Situatia actuala a zonei studiate prezinta disfunctionalitati și neconcordante între:
 - circulația pietonală - legătura între străzile Marcus Aurelius și Strada Doinei - creează disconfort pietonilor prin lipsa delimitărilor/marcatorilor dintre zone, circulația mixtă este defavorabilă în această situație;
 - funcțiunile existente în zona: stație pentru distribuție carburant în vecinătatea locuințelor individuale, precum și spații comerciale cu generare de activitate în apropierea locuințelor;
 - intersecții urbane aglomerate - străzi convergente cu raza de vizibilitate redusă înspre strada Marcus Aurelius;

INTERVENȚII URBANISTICE PROPUSE

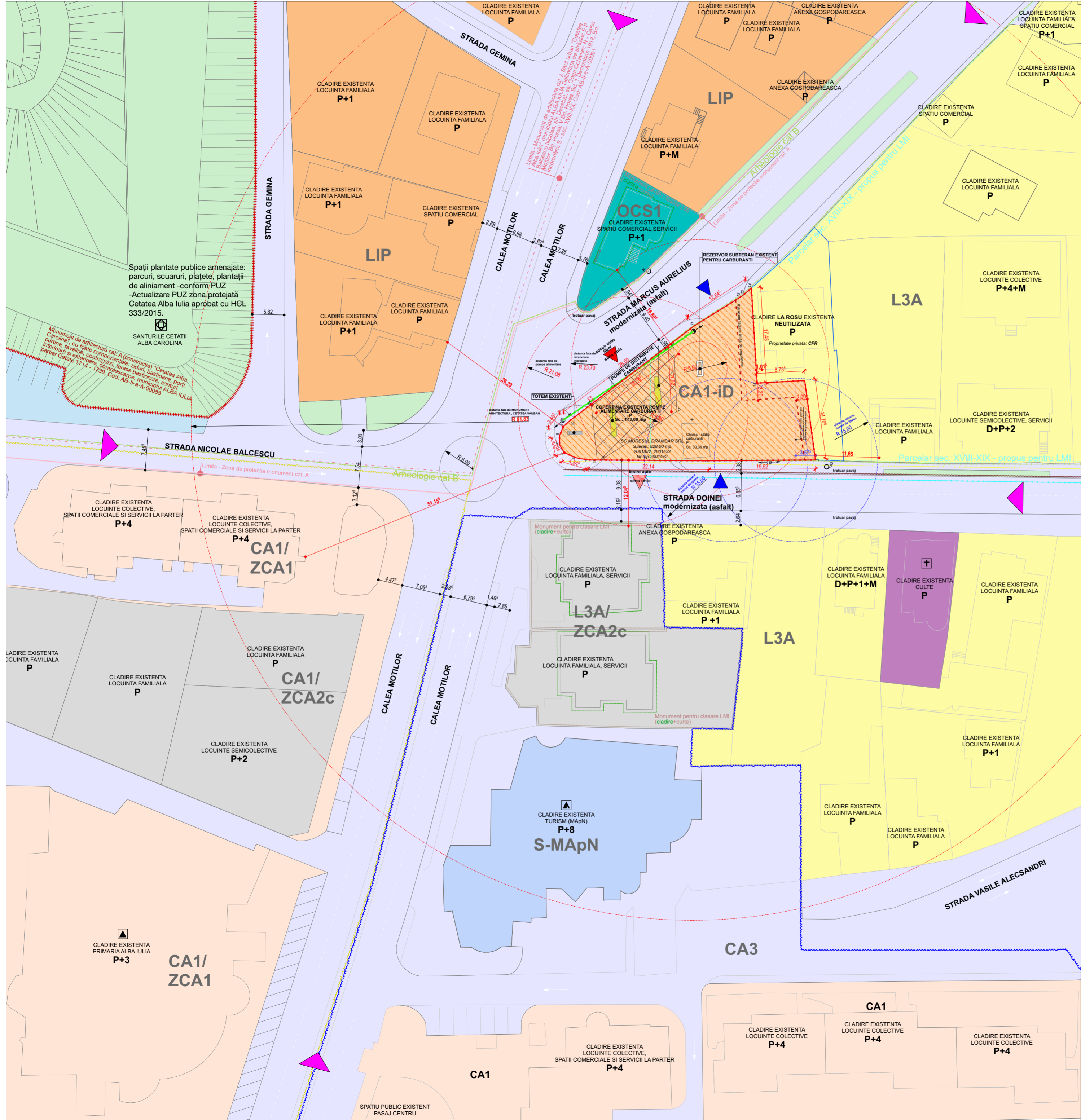
Propunerea unui parcurs pietonal clar delimitat de o alee (organizarea spațială a circulațiilor) împreună cu propunerea de mobilier urban care prevede o construcție retrasă de la limita de proprietate pe o distanță normată de 90 de cm;



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	beneficiar:	nr. proiect
					SC MURESUL DRAMBAR SRL	17/2021
sef proiect:	NUME	SEMNTATURA	scara	denumire proiect:	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	faza
proiectat:	arh.Sorin Magda		1:500	amplasament: mun. Alba Iulia, str. Doinei, nr. 1D, jud. ALBA	PUZ	plansa nr
desenat:	arh.Sorin Magda		11.2021	denumire plansa:	SITUATIE EXISTENTA	03



S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.
J 01 / 1174 / 05



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita parcela ce a generat PUZ
 - Limita parcele vecine
 - Limita - Monument de arhitectura cat. A (construcție) "Cetatea Alba Carolina" - cu toate componentele: ziduri, bastioane, porți, curțile, râurile, contrașarp, terase bastionare, santuri interioare și exterioare, contraescarpe, municipiul ALBA IULIA cartier Cetate 1714 - 1739, Cod: AB-II-a-00088
 - Limita - Monument de arhitectura cat. A Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA Delimitata de străzile: E P Balcescu Nicolae, str. Decobal, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V Bd. Horea, Bd. "1 Decembrie 1918, Bd. Incoronarii; S - sec. XVIII-XX, Cod: AB-II-a-00091
 - Limita - Zona de protectie monument cat. A
 - Monument pentru clasare LMI (cladire)
 - Monument pentru clasare LMI (curte)
 - Arheologie cat A
 - Parcelar sec. XVII-XIX - propus pentru LMI
- FUNCTIUNI**
- Cladire existenta pe parcela studziata (copertina pompe alimentare carburanti)
 - Pompe distribuite carburant
 - Cladiri existente
- RETELE EXISTENTE**
- Rețea electrica
 - Rețea apa
 - Rețea canal
 - Rețea gaz
- ZONIFICARE**
- L3A** Zona de locuinte individuale și semicolective, cu maxim P+1+M nivelat situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înalt, cuplat și izolat
 - LIP** Locuire individuală preponderantă - conform PUZ - Actualizare PUZ zona protejată Cetatea Alba Iulia aprobat cu HCL 333/2015
 - CA1** Zona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu: între străzile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Transilvaniei, Prensaverii
 - E** Zona activitatilor legate de culte, situate în afara zonei protejate
 - S-MApN** Zona aparținând Ministerului Aparării Naționale
 - ZCA1** Zona centrală constituită - în care regulamentul urbanistic să mențină și întărească statutul de zonă reprezentativă
 - ZCA2c** Zona centrală în care de construire sau cu potențial de dezvoltare - în care regulamentul urbanistic să încurajeze intervențiile menite să contribuie la confirmarea ariei zone stabilite de zonă centrală reprezentativă - clădiri cu regim maxim de înălțime P+6
 - CA3** Zona urbană de interes major în municipiul Alba Iulia cuprinsă între locul de pește calea ferată (Partos) și Colegiul Tehnic Alexandru Domsa, Alba Iulia aprobat cu Hotărârea de Consiliu Local nr. 402 din 30/10/2018 articolul 1; 2. Actualizare Plan Urbanistic Zonă zona protejată Cetatea Alba Iulia aprobat cu HCL 333 din 22/10/2015
 - OCS1** Subzona aparținând ariei protejate, clădiri pentru ocrotirea sănătății - conform PUZ - aprobat cu HCL 333/2015
 - CA1-ID** Zona centrală situată în exteriorul ariei protejate cu clădiri cu regim maxim de înălțime S+P+1+R
- REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**
- CA1-ID** Zona Funcționala CA1-ID
 - Acces carosabil și pietonal în zona
 - Acces pietonal pe terenul studiat
 - Acces carosabil pe terenul studiat
 - Retrageri față de limita de proprietate propuse - interdicție de construire

BILANT TERITORIAL EXISTENT

828,00 mp	Suprafata parcela
P	Regim de inaltime existent
5,50 m	Inaltime maxima existenta (fata de cota trotuarului)
173,00 mp	Suprafata construita existenta
173,00 mp	Suprafata desfasurata existenta
21,00%	POT existent
0,21	CUT existent

BILANT TERITORIAL MAX.PROPUS

828,00 mp	Zona Funcionala CA1-ID
S+P+1+R	Regim de inaltime max. propus
9,00 m	Inaltime maxima propusa (fata de cota trotuarului)
496,80 mp	Suprafata construita max. propusa
993,60 mp	Suprafata desfasurata max. propusa
165,60 mp	Suprafata minimala spatii verzi (20%)

INDICI URBANISTICI MAX.PROPUSI

40,00%	POT max. propus pentru locuire
1,2	CUT max. propus pentru locuire
60,00%	POT max. propus pentru alte functiuni
1,4	CUT max. propus pentru alte functiuni

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (L3A)		PROPUS (UTR CA1-ID)	
	mp	%	mp	%
UTR CA1-ID - Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu cladiri cu regim maxim de inaltime S+P+1+R	828,00	100%	828,00	100,00%
Suprafata construita	173,00	20,89%	303,00	36,59%
Suprafata circulatii pietonale	219,11	26,46%	85,92	10,38%
Suprafata circulatii carosabile	435,89	52,64%	233,21	28,17%
Zone verzi amenajate			205,87	24,86%
P.O.T.		20,89		36,59
C.U.T.		0,21		0,37

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	nr. proiect
					17/2021
	NUME	SEMNTATURA	scara	denumire proiect:	faza
			1:500	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	PUZ
sef proiect:	arh.Sorin Magda		data	amplasament: mun. Alba Iulia, str. Doinei, nr. 1D, jud. ALBA	plansa nr
proiectat:	arh.urb.Julian Mirea		11.2021	denumire planșă:	04
desenat:	arh.Sorin Magda			REGLEMENTARI URBANISTICE	

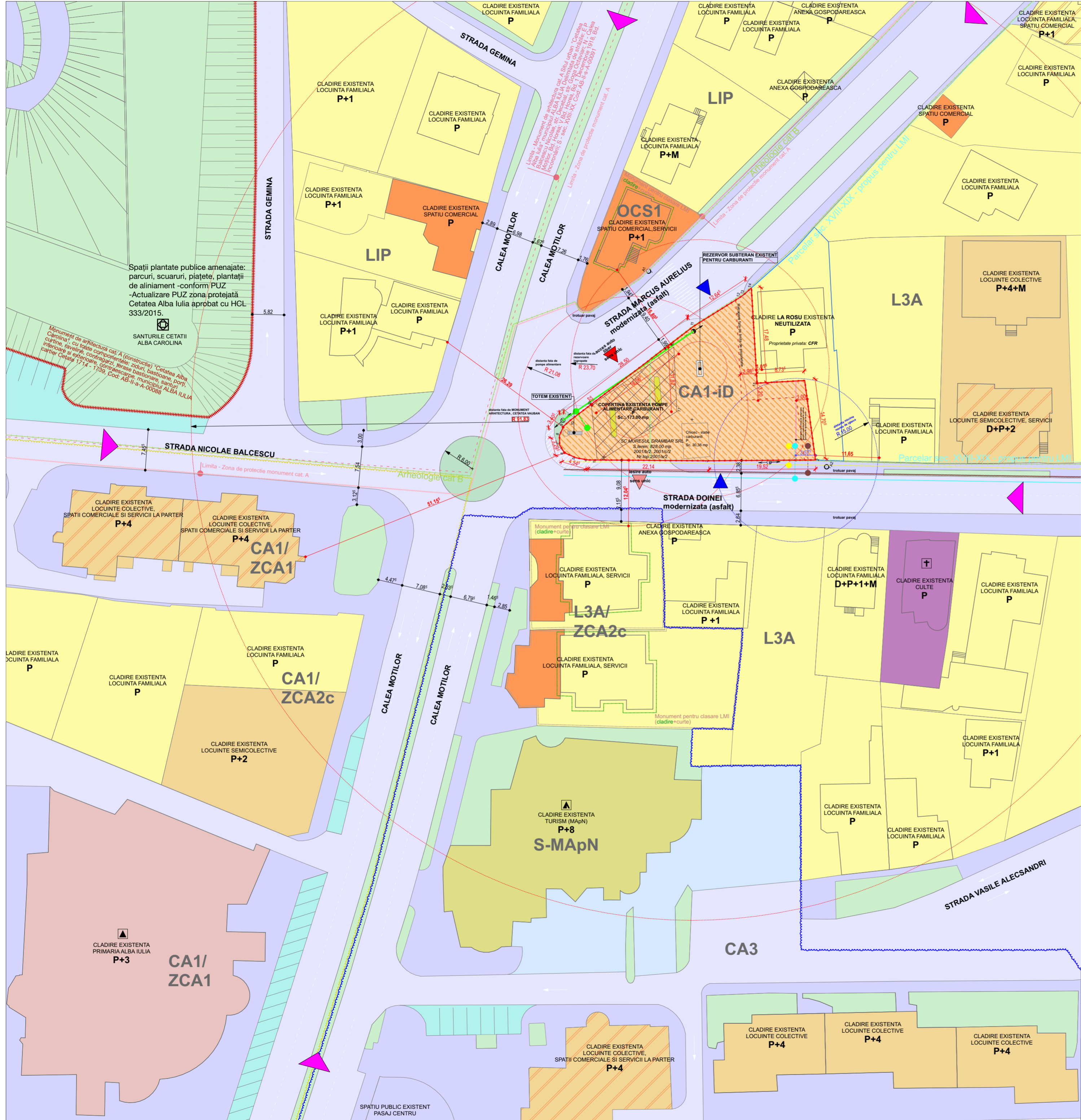
S.C.ARHITECT MAGDA S.R.L.
J 01 / 1174 / 05

beneficiar: SC MURESUL DRAMBAR SRL

denumire proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

amplasament: mun. Alba Iulia, str. Doinei, nr. 1D, jud. ALBA

denumire planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita parcela ce a generat PUZ
 - Limita parcele vecine
 - Limita - Monument de arhitectura cat. A (construcție) "Cetatea Alba Carolina" - cu toate componentele: ziduri, bastioane, porți, curții, râvășile, contrașarp, terasă bastionară, santuri interioare și exterioare, contrașarp, Municipiul ALBA IULIA cartier Cetate 1714 - 1739, Cod: AB-II-s-A-00088
 - Limita - Monument de arhitectura cat. A Situl urban "Cetatea Alba Iulia" municipiul ALBA IULIA delimitată de străzile: E P Balcescu, Nicolae, str. Dobocai, str. Goga Octavian; N - Calea Motilor, Bd. Horea; V Bd. Horea, Bd. 1 Decembrie 1918, Bd. Incoronarii; S - sec. XVIII-XX, Cod: AB-II-s-A-00091
 - Limita - Zona de protecție monument cat. A
 - Monument pentru clasare LMI (cladire)
 - Monument pentru clasare LMI (curte)
 - Arheologie cat A
 - Parcelar sec. XVIII-XIX - propus pentru LMI
- FUNCTIUNI**
- Cladire existenta pe parcela studiata (copertina pompe alimentare carburanti)
 - Cladiri existente (locuire unifamiliala)
 - Cladiri existente (locuire colectiva)
 - Cladiri existente (administratie)
 - Cladiri existente (servicii, spatii comerciale)
 - Cladiri existente (culte)
 - Cladire existenta (turism)
 - Monument de arhitectura
 - Zona verde publica
- RETELE EXISTENTE**
- Retea electrica
 - Retea apa
 - Retea canal
 - Retea gaz

- ZONIFICARE**
- L3A** Zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de constructii inalte, cuplate si locale
 - LIP** Locuire individuala preponderanta - conform PUZ - Actualizare PUZ zona protejata Cetatea Alba Iulia aprobat cu HCL 333/2015
 - CA1** Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de constructii continue sau discontinue; intre strazile: Nicolae Balcescu, Calea Motilor, Avram Iancu, Transilvanilor, Primaverii
 - E** Zona activitatilor legate de culte, situate in afara zonei protejate
 - S-MApN** Zona apartinand Ministerului Apararii Nationale
 - ZCA1** Zona centrala constituita - in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa
 - ZCA2c** Zona centrala in care de constructii sau cu potential de dezvoltare - in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutului de zona centrala reprezentativa - cladiri cu regim maxim de inaltime P+2
 - CA3** 1. Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia cuprinsa intre nodul de peste calea ferata (Paros) si Colegiul Tehnic Alexandru Domsa, Alba Iulia aprobat cu Hotararea de Consiliu Local nr. 402 din 30/10/2018 articolul 1; 2. Actualizare Plan Urbanistic Zona zona protejata Cetatea Alba Iulia aprobat cu HCL 333 din 22/10/2015;
 - OCS1** Subzona apartinand ariei protejate, cladire pentru ocrotirea sanatatii - conform PUZ - aprobat cu HCL 333/2015
 - CA1-ID** Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu cladiri cu regim maxim de inaltime S+P+1+R

- REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**
- Zona Functionala CA1-ID
 - Acces carosabil si pietonal in zona
 - Acces pietonal pe terenul studiat
 - Acces carosabil pe terenul studiat
 - Retrageri fata de limita parcelei propuse

- REGLEMENTARI EDILITARE PROPUSE**
- Bransament retea electrica
 - Bransament retea apa
 - Bransament retea gaz
 - Bransament retea canal

BILANT TERITORIAL EXISTENT

828,00 mp	Suprafata parcela
P	Regim de inaltime existent
5,50 m	Inaltime maxima existenta (fata de cota trotuarului)
173,00 mp	Suprafata construita existenta
173,00 mp	Suprafata desfasurata existenta
21,00%	POT existent
0,21	CUT existent

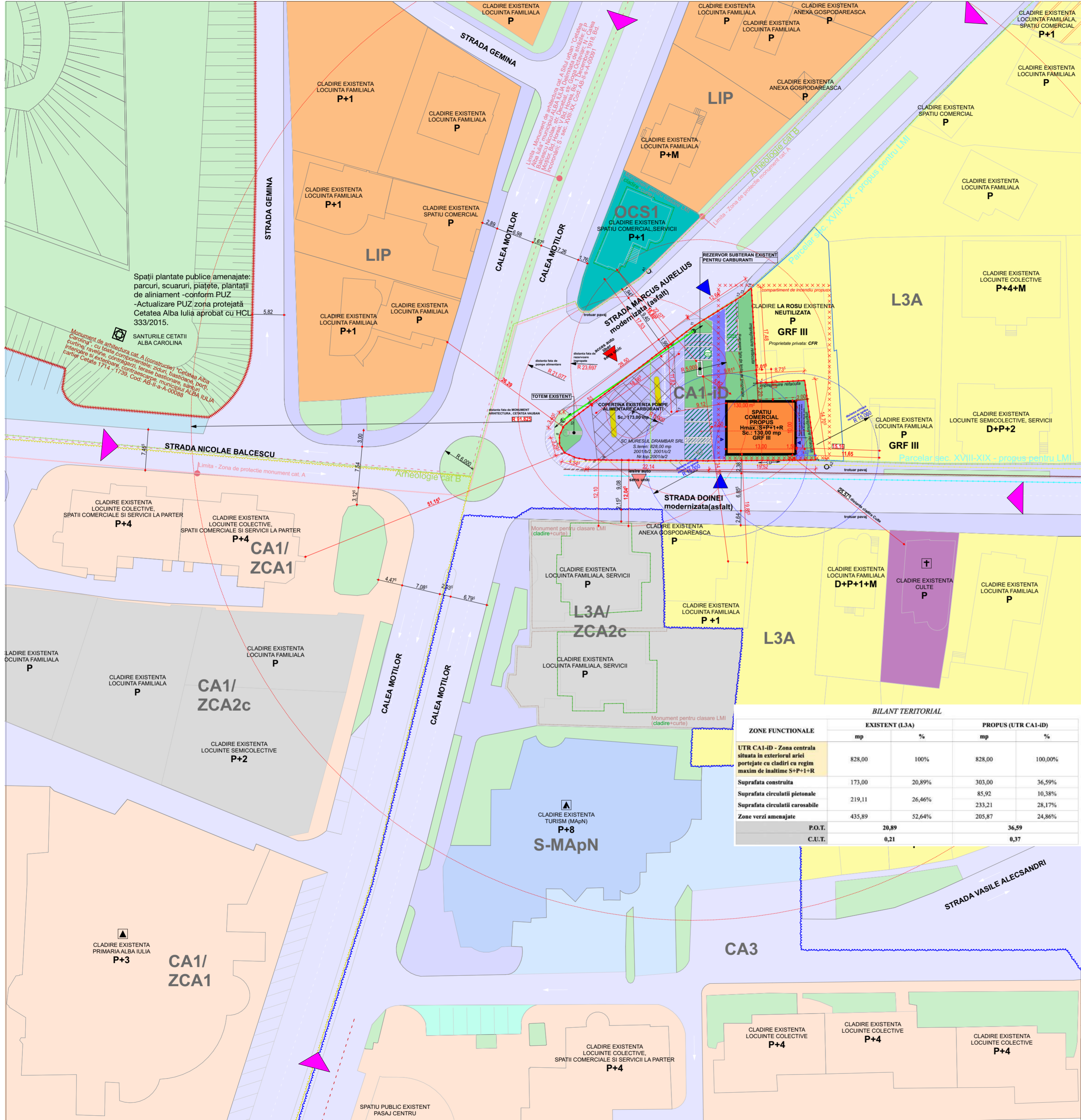
BILANT TERITORIAL MAX.PROPUS

828,00 mp	Zona Functionala CA1-ID
S+P+1+R	Regim de inaltime max. propus
9,00 m	Inaltime maxima propusa (fata de cota trotuarului)
496,80 mp	Suprafata construita max. propusa
993,60 mp	Suprafata desfasurata max. propusa
165,60 mp	Suprafata minimala spatii verzi (20%)

INDICI URBANISTICI MAX.PROPUSI

40,00%	POT max. propus pentru locuire
1,2	CUT max. propus pentru locuire
60,00%	POT max. propus pentru alte functiuni
1,4	CUT max. propus pentru alte functiuni

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.			beneficiar:
	J 01 / 1174 / 05			SC MURESUL DRAMBAR SRL
sef proiect:	NUME	SEMNTATURA	scara	denumire proiect:
	arh. Sorin Magda		1:500	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
proiectat:	arh. urb. Iulian Mirea		data	amplasament: mun. Alba Iulia, str. Doinei, nr. 1D, jud. ALBA
desenat:	arh. Sorin Magda		11.2021	denumire plansa: RELETE EDILITARE
				plansa nr: 05



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita parcela ce a generat PUZ
 - Limita parcele vecine
 - Retrageri fata de limitele parcelei propuse
- FUNCTIUNI**
- Cladire existenta pe parcela studziata (copertina pompe alimentare carburanti)
 - Pompe de distributie carburant
 - Mobilare urbanistica propusa (spatiu comercial)
 - Cladiri existente
 - Monument de arhitectura
 - Zona verde publica
 - Zona verde propusa pe parcela studziata
- RETELE EXISTENTE**
- Retea electrica
 - Retea apa
 - Retea canal
 - Retea gaz
- ZONIFICARE**
- L3A Zona de locuinte individuale si semicolective...
 - LIP Locuinte individuale preponderente...
 - CA1 Zona centrala situata in exteriorul ariei...
 - E Zona activitatilor legate de culte...
 - S-MApN Zona apartinand Ministerului Apararii Nationale
 - ZCA1 Zona centrala constituita...
 - ZCA2c Zona centrala in curs de constituire...
 - CA3 Zona urbana de interes major...
 - OCS1 Subzona apartinand ariei protejate...
 - CA1-ID Zona centrala situata in exteriorul ariei...
- CIRCULATII**
- Acces carosabil si pietonal in zona
 - Acces pietonal pe terenul studiat
 - Acces carosabil pe terenul studiat
 - Circulatii existente
 - Parcare publica existenta
 - Parcare privata existenta
 - Circulatii carosabile in incinta propuse
 - Trotuar public in incinta propuse
 - Delimitarea trotuarului prin bolarzi
 - Parcare propusa in incinta

BILANT TERITORIAL EXISTENT

828,00 mp	Suprafata parcela (100%)
P	Regim de inaltime existent
5,50 m	Inaltime maxima existenta (fata de cota trotuarului)
173,00 mp	Suprafata construita existenta (20,89%)
173,00 mp	Suprafata desfasurata existenta
219,11 mp	Suprafata circulatie mixta in incinta existenta
435,89 mp	Suprafata spatiu verde existenta
20,89%	POT existent
0,21	CUT existent

PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA

Parter	Regim de inaltime propus
9,00 m	Inaltime maxima cladire propusa (fata de cota trotuarului)
130,00 mp	Suprafata construita propusa
130,00 mp	Suprafata desfasurata propusa
303,00 mp	Suprafata construita totala pe parcela (36,59%)
303,00 mp	Suprafata desfasurata totala pe parcela
233,21mp	Suprafata circulatie auto in incinta (28,17%)
205,87mp	Suprafata spatiu verde propusa (24,86%)
85,92 mp	Suprafata trotuar public in incinta (10,38%)
6 locuri	Nr. parcuri (5 auto +1 biciclete)
36,59%	POT
0,37	CUT

BILANT TERITORIAL MAX.reglementat

S+P+1+R	Regim de inaltime max. propus
9,00 m	Inaltime maxima (fata de cota trotuarului)
496,80 mp	Suprafata construita max. propusa
993,60 mp	Suprafata desfasurata max. propusa
165,60 mp	Suprafata minimala spatii verzi (20%)

INDICI URBANISTICI MAX.reglementati

40,00%	POT max. propus pentru locuire
1,2	CUT max. propus pentru locuire
60,00%	POT max. propus pentru alte functiuni
1,4	CUT max. propus pentru alte functiuni

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (L3A)		PROPUS (UTR CA1-ID)	
	mp	%	mp	%
UTR CA1-ID - Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu cladiri cu regim maxim de inaltime S+P+1+R	828,00	100%	828,00	100,00%
Suprafata construita	173,00	20,89%	303,00	36,59%
Suprafata circulatiei pietonale	219,11	26,46%	85,92	10,38%
Suprafata circulatiei carosabile	435,89	52,64%	233,21	28,17%
Zone verzi amenajate			205,87	24,86%
P.O.T.		20,89		36,59
C.U.T.		0,21		0,37

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	nr. proiect
					17/2021
sef proiect:	NUME	SEMNTATURA	scara	denumire proiect:	faza
proiectat:	arh.Sorin Magda		1:500	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	PUZ
desenat:	arh.urb.Julian Mirea		data	amplasament: mun. Alba Iulia, str. Doinei, nr. 1D, jud. ALBA	plansa nr
	arh.Sorin Magda		11.2021	POTENTIAL DE MOBILARE URBANISTICA	07

S.C.ARHITECT MAGDA S.R.L.
J 01 / 1174 / 05

beneficiar: **SC MURESUL DRAMBAR SRL**
denumire proiect: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**