



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

PROIECT NR. 184/2022

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

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

BENEFICIAR: ALBA REAL INVESTMENTS SRL

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2024



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 00 |
| 2.1 Situatia existenta – reglementari urbanistice in vigoare | plansa 1.1 |
| 2. 2 Situatia existenta – situatie juridica | plansa 1.2 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice - mobilare | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6.1 Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 6.2 Proprietatea asupra terenurilor – parcelari propuse | plansa 4.1 |
| 7. Prezentare volumetrica | plansa 5 |



**INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

❑ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

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

❑ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Solicitari ale temei program

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

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

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

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

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

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

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

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

- **La vest:** strada Alcala de Henares, strada Sabin Balasa (reglementare urbanistica), strada Bayone si strada Lancram (reglementare urbanistica)



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

- **La est:** strada Vasile Alecsandri, strada Republicii, strada Gheorghe Sincai

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

- ETAPA I:

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

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

a.) Prin PUZ actual se propune:

reglementarea circulatiilor majore compuse din

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

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

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

Profilul strazii se va completa din ax cu:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Strada Centenar I are categoria de folosinta IV.

Prin PUZ actual se propune mentinerea reglementarii existente:

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

Se va delimita si reglementa o zona:

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

MA3 modificat in MA3r

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

POT maxim = 35%, locuire colectiva exclusive

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

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

CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4

Regim de inaltime reglementat = P+3E

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

Enumerare propuneri reglementare/interventie:

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

- Dezvoltarea pe zona reglementata a strazii Alcala de Henares, pana la intersectia cu bulevardul Republicii cu inca 7.00 m latime – teren alocat dezvoltarii unei trame stradale cu doua benzi pe sens si profil total de 17.00 m, din care: trotuar 2.00 m, pista biciclete 1.00 m, 12.00 m carosabil si 2.00 m trotuar.
- Continuarea strazii Vasile Alecsandrii cu un profi de 11.00 m, pe limita de separatie intre zona de locuinte colective si dotari complementare si zona verde, cu strapungere pana in Alcala de Henares.
- Dezvoltarea unei zone de dotari invatamant cu teren alocat pentru gradinita si scoala.
- Dezvoltarea unei zone verzi centrale, paralele cu strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandrii, care se deserveasca cartierul.
- Trama stradala va face legatura cu spatiul V3 reglementat prin PUG Alba Iulia: parc si restaurant si spatii sport agreement
- **Bilant spatii propuse:**
 - o Aproximativ 1000 apartamente cu una, doua sau trei camera
 - o Spatii comerciale in suprafata de minim 2000.00 mp
 - o Gradinita cu trei grupe – 60/75 copii
 - o Scoala generala clasele 0-4 aproximativ 300 copii
 - o Spatii birouri,



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

o

Alimentatie publica

Pentru terenurile care au generat PUZ – etapa I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se asigura accesibilitatea spatiilor comune inclusiv pentru persoanele cu dizabilitati.

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

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

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

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

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

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

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

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

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

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

Date statistice

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

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

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

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

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

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

S total teren = 90 811.00 mp;

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

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

❑ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

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

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata este alcatuita din multiple subzone functionale care cuprind:

locuire individuala

- subzona L3A intre strazile Bayone si Alcala de Henares si partial la est de strada Vasile Alecsandri;

- subzone L5 (locuire specifica romilor, P, P+1) intre strazile Vasile Alecsandri, Gheorghe Sincai si Craivei;

- locuire colectiva in MA1 si MA3 cu reglementare a unui regim de inaltime de la P+1 la P+7+R;

- DA subzona institutii, servicii si echipamente publice dispersate in afara zonei protejate;

Potential de dezvoltare

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

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

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

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

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

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

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

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici :

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

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

Hidrografia si hidrogeologia zonei

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

Seismicitatea

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

Adancimea de inghet

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

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

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

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

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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

Relationari intre functiuni

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pentru zona 1 = zona reglementata = fara constructii

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

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

Aspecte calitative ale fondului construit

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

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

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

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spatii verzi

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

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

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

Principalele disfunctionalitati – zona reglementata

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

❑ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

Alimentarea cu apa si canalizare se va realiza din reseaua existenta pe str. Alcala de Henares si Vasile Alecsandri, care se vor prelungi etapizat spre imobilele noi propuse.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

Principalele disfunctionalitati

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

❑ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

Situatie actuala – teren viran.

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

❑ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul Local conform legislatiei in vigoare si a procedurilor specific, in curs de derulare.

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

Prin avizul de oportunitate numarul 30 din 2023, primaria a incurajat cresterea nivelului de inaltime a zonei de locuire colectiva si de dotari complementare. De asemenea au fost solicitate studii de specialitate privind traficul preconizat in zona, si de asemenea corelarea documentatiei de urbanism cu politicile administratiei locale care prevad realizarea/extinderea unor viitoare trasee majore de circulatie.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni:

Locuinte colective, servicii invatamant, comert, alte tipuri de servicii, inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

Suprafata mare studiata (peste 30 ha) creaza premisele realizarii unui mini cartier situat in vecinatatea circulatiilor majore bulevardul Revolutiei si Calea Motilor si a unor importante centre comerciale, dar care poate, prin caracterul de zona mixta, sa asigure pe langa functiunea de locuire in regim colectiv si functiuni complementare necesare atat investitiei propriu-zise dar si vecinatatilor acesteia.

Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situandu-se, conform P.U.G aprobat, intr-o zona predominant mixta.

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

In urma analizei situatiei se apreciaza ca terenul prezinta potential pentru zona de locuire colectiva cu dotari si alte functiuni complementare. Cresterea nivelului de inaltime va duce la o eliberare a terenului de zone construite si la o micșorare a procentului de ocupare a terenului care nu poate depasi 25% chiar in conditiile existentei unor functiuni complementare de servicii si comert.

Planul de mobilitate detaliaza etapa I pentru a se putea trece direct la realizarea acesteia in conditiile contractuale.

Pentru etapa a II-a este necesara intocmirea unei documentatii faza PUD.

Etapa I poate fi si ea impartita in mai multe etape – pentru fiecare din acestea se va elabora PUD.

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezintă astfel:

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

Nivelul apei subterane

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

Seismicitatea

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

Adâncimea de îngheț

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

Conditii de fundare:

- **Strat de fundare:** pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip;

- **Adâncimea minimă de fundare:** $D_f \text{ min} = - 0.90 \div -1.00$ m, de la cota terenului natural actual, impusă și de cota de apariție a stratului recomandat pentru fundare și respectarea adâncimii minime de îngheț;

- **Presiunea convențională:** $P_{\text{conv}} \text{ (de baza)} = 450$ kPa conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea fundației de $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2.00$ m de la nivelul terenului sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

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

Pentru locuințe colective, semicolective și individuale



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Pentru functiuni mixte

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

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

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

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

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport

POT maxim = 70%, pt zona mixta

POT propus = 35% pentru locuire colectiva exclusiva

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

CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

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

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

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

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

❑ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

- **Strada Vasile Alecsandri este reglementata conform PUZ aprobat cu HCL 148/29.05.2020.**

Fata de reglementarea actuala se propune:

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

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

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

Profilul strazii se va completa din ax cu:

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

Strada Centenar I are categoria de folosinta IV.

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

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

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

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

Funcțiunea existentă pentru zona reglementată prin prezentul P.U.Z. este:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Se propune modificarea acesteia in trei zone si anume:

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

POT maxim = 70%,

POT propus = 70% zona mixta

POT propus = 35% exclusiv locuire colectiva

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

CUT propus (modificat prin PUZ) = 2.4

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

POT propus = conform RGU si PUD

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

Extras din RGU:

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

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

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp /elev.

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

- 25 % teren ocupat de construcții
- 75 % teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport

In zona reglementata exista urmatoarele categorii de terenuri:

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



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

BILANT TERITORIAL:

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a terenului reglementat se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, prin extinderi de retele care vor face legatura intre retelele de pe Alcala de Henares si Vasile Alecsandrii. A fost intocmit un studiu de fundamentare echipare edilitara:

CONCLUZII – STUDIU FUNDAMENTARE ECHIPARE EDILITARA:

Retele apa si canalizare menajera.

Din datele preluate din teren alimentarea cu apa a zonei exemplificata prin retelele existente pe cele doua strazi importante care delimiteaza zona reglementata, prezinta un potential mare de extindere a numarului de consumatori ppsibil de bransat la cele doua retele.

Astfel breviarile de calcul prezinta pentru dezvoltarea urbanistica propusa a se realiza in mai multe etape, atat necesarul de apa potabila cat si posibilitatea preluarii apei uzate menajer.

Se estimeaza un potential de preluare de necesarului de apa de aproximativ 3000 persoane pentru reseaua de apa potabila de pe strada Alcala de Henares si de aproximativ 2000 persoane pentru reseaua de pe strada Vasile Alecsandri.

Conform breviarilor de calcul in prima etapa atat necesarul de apa potabila cat si preluarea apelor uzate menajer vor putea fi asigurate fara probleme din retelele existente. Estimam ca pe masura ce dezvoltarea urbanistica va continua cu etapele urmatoare, retelele de alimentare cu apa potabile vor fi solicitate suplimentar, consumand potentialul de dezvoltare existent, si ajungand sa nu mai poata asigura necesarul de apa pentru ultima etapa a dezvoltarii, adica pentru ultimele aproximativ 300 apartamente.

Din acest motiv se propune ca la momentul autorizarii a aproximativ 50% din dezvoltarea propusa, sa fie demarata realizarea unui studiu de fezabilitate (urmat de proiect autorizare si proiect tehnic), studiu care sa evalueze solutia tehnica de marire a capacitatii retelei din zona astfel incat sa asigura la final debitul si presiunea necesara pentru intreaga dezvoltare.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

Se va alocă o suprafață de teren destinată posibilității amplasării unei stații de pompare sau oricaror alte echipamente conform studiului de fezabilitate.

Conductele de apă se vor executa din polietilena de înaltă densitate. Pe conductele de apă se vor prevedea hidranți exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apă a consumatorilor se va face prin branșamente individuale, prevăzute cu camine de apometru pentru măsurarea consumului de apă.

Soluția de echipare a cartierului cu rețele apă potabile și rețele hidranți va face obiectul unei documentații de specialitate realizate de proiectanți de specialitate și operatorul Apa CTTA.

Canalizarea apelor uzate menajere

Rețelele de canalizare existente pe strazile Alcalá de Henares și Vasile Alecsandri, vor putea prelua apă uzată menajeră generată de noile obiective. Este necesară realizarea de noi rețele de canalizare menajeră, rețele colectoare care, conform soluțiilor tehnice, vor deversa în cele două rețele majore existente adiacent amplasamentului reglementat.

Rețelele nou propuse de canalizare menajeră exterioară vor fi dimensionate conform STAS 1795-87, STAS 1846 – 2006, în funcție de debitul de calcul pe fiecare tronson de conductă, ținând cont de gradul de umplere maxim admis, viteza apei și panta normală de montaj a conductei.

Diametrul și panta de montaj a conductelor de canalizare rezultă din condiții constructive și hidraulice, vitezele de scurgere ale apelor uzate trebuie să fie mai mari decât viteza minimă de autocurățire și mai mici decât viteza maximă admisibilă pentru conducte din mase plastice (PVC-KG). Conductele de canalizare a apelor uzate menajere se vor executa din tuburi și piese din policlorura de vinil PVC-KG SN4 cod culoare galben-portocaliu, etanșate cu garnituri din elastomeri.

Canalizarea apelor pluviale de pe platforme

Toate aleile de incintă și strazile din zona reglementată vor fi echipate cu rețele de canalizare pluvială ce vor fi colectate de un canal colector îngropat, poziționat la limita dintre strada Vasile Alecsandri și zona reglementată, canal care va transporta apă pluvială colectată către zona V3 – nord (proprietate a beneficiarului) unde acesta se va deversa într-o amenajare luciu de apă cu rol atât peisager, cât și de stocare și infiltrare în freatic a apei pluviale.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racord la rețeaua de energie electrică existentă în zona. Rețeaua de 20 kV care străbate oblic amplasamentul va face obiectul unei lucrări de autorizare și execuție relocare LEA 20 kV în LES 20 kV.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de joasă presiune existentă în zona.

3.6.4. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.5. Incalzirea

Încalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice care vor funcționa pe combustibil gaz.

3.6.6. Salubritate

- colectarea deșeurilor menajere se va face pe platforma ecologică amenajată în incintă, în recipiente speciali, pe tipuri de deșeuri (sticlă, deșeuri metal, materiale plastice, textile, hârtie, gunoi menajer).
- platforma ecologică propusă va respecta reglementările administrației locale.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract, de firme specializate si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

□ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

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

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

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

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

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

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare, inclusiv prin dezvoltarea celor existente.

Datorită estimărilor privind dezvoltarea zonei atât cu unitățile locative propuse prin actualul PUZ, cât și prin polarizarea zonelor adiacente a fost realizat un studiu de trafic.

Concluziile acestui studiu :

Accesul rutier principal dinspre trama majoră de circulații către amplasamentul investiției propuse se va realiza prin:

str. Alcala de Henares (latură vest) – dinspre bd. Republicii (sud) și dinspre Cartier Orizont (nord)

str. Vasile Alecsandri (latură est) – dinspre bd. Republicii (sud) și Cartier Orizont (nord)

Prin urmare, la nivelul orizontului de perspectivă (2040) au fost estimate număr total de 1.540 vet/h generate de PUZ investiție propusă și trafic generat / rerutat din cartierele adiacente (ex. cartierul Orizont), trafic care trebuie distribuit pe rutele de deservire și anume:

PUZ investiție propusă va utiliza cu preponderență strada Alcala de Henares, str. Vasile Alecsandri și str. Ghe. Șincai;

Cartierul Orizont va utiliza str. Gârda / Albac, str. Alcala de Henares, str. Ghe. Șincai și str. Emil Racoviță.

Pentru ambele dezvoltări rezidențiale a fost considerată o atractivitate mai ridicată pentru str. Alcala de Henares și anume: 75% din traficul generat de PUZ studiat și 30% din traficul generat de cartierul Orizont. Astfel rezultă o încărcare teoretică suplimentară a străzii Alcala de Henares de circa 740 vet/h la nivelul orizontului de perspectivă, anul 2040, restul traficului fiind descărcat de celelalte artere rutiere (Ghe. Șincai, V. Alecsandri, str. Gârda, ș.a.m.d.).

Astfel, pentru determinarea impactului pe care îl va avea investiția, Proiectantul s-a deplasat la fața locului pentru colectarea datelor de trafic, iar pe baza datelor a fost construit un model de microsimulare a circulației și a mai fost realizată o analiză de capacitate de circulație a arterelor rutiere conform STAS 10144-5/89. Prin urmare, performanța intersecțiilor a fost testată prin microsimulare, atât la nivelul anului de bază al analizei (2024), cât și la nivelul orizontului de prognoză (2040). Pentru investiția propusă s-a procedat în mod identic, aceasta fiind testată din punctul de vedere al performanței circulației la orizontul de prognoză, conform literaturii de specialitate (ex. AND 600-2010).

Conform analizei pe baza STAS 10144-5 pentru calculul de capacității de circulație a străzilor, impactul produs de dezvoltarea PUZ Alcala de Henares nu este suficient de mare încât să se justifice transformarea străzii în arteră de circulație cu 4 benzi de circulație, fiind considerat aici, inclusiv traficul generat / rerutat din cartierele situate în "amonte" de investiție.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

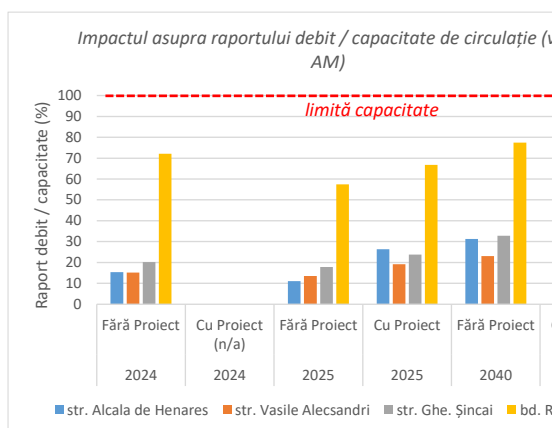
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

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

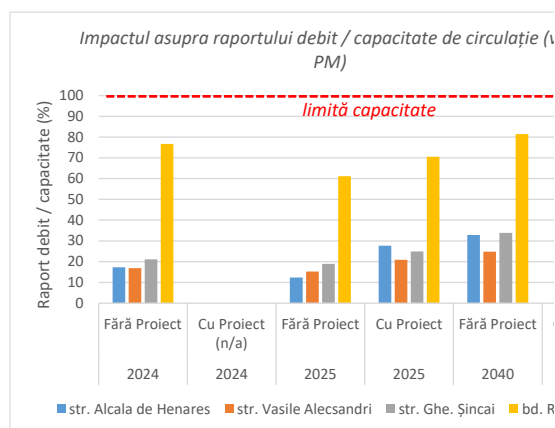
Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022



Vârf AM (dimineața)



Vârf PM (după-amiază)

Figură Error! No text of specified style in document.-1 Analiza rezervelor de capacitate pentru arterele adiacente PUZ investiție

În microsimulările efectuate pentru anul 2040 (scenariile „fără” / și „cu proiect”), intersecțiile bd. Republici – str. Alcala de Henares și bd. Republicii – str. Ghe. Șincal s-au considerat semaforizate, conform proiectului aflat în curs de implementare de pe bd. Republicii.

Prin simulările efectuate, se estimează ca noua investiție, va determina funcționarea celor trei intersecții adiacente astfel:

Intersecție bd. Republicii cu str. Alcala de Henares: nivel de serviciu „B” (2040 fără proiect) și nivel de serviciu „B” (2040 cu proiect)

Intersecție bd. Republicii cu str. V. Alecsandri: nivel de serviciu „A” (2040 fără proiect) și nivel de serviciu „A” (2040 cu proiect)

Intersecție bd. Republicii cu str. Ghe. Șincal: nivel de serviciu „C” (2040 fără proiect) și nivel de serviciu „D” (2040 cu proiect)

Conform AND 600-2010, nivelul de serviciu – admisibil în intersecții este „D” [art. 3.1.2. Se recomandă ca intersecțiile supuse oricăror amenajări de îmbunătățire să funcționeze la nivelul de serviciu minim „D” pentru toate perioadele de analiză.]

Totodată, construirea VO Alba Iulia Nord în viitorul apropiat va conduce la o diminuare semnificativă a valorilor de trafic în zona analizată, fiind realizată legătura între DN74 (Calea Motoșilor) și DN1/A10, fără a se mai tranzita zona bd. Republicii. De asemenea, situarea complexului în proximitatea unor centre comerciale (la distanță de mers pe jos) și propunerile de realizare a unei școli și grădiniță în incinta vor contribui la reducerea utilizării autoturismelor personale și încurajarea mersului pe jos sau cu bicicleta.

Astfel, investiția se consideră oportună și din prisma faptului că pe perioada execuției și a exploatarea acesteia se vor crea locuri de muncă pentru comunitate și se vor plăti taxe la bugetul local.

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal, în zona reglementată sunt propuse următoarele obiective de utilitate publica:

- Dezvoltarea strazii Alcala de Henares - în curs de modernizare - în relație cu cartierul nou propus, de la un profil de 10.00 metrii, la un profil de 17.00 metrii, cu două benzi pe sens;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

- Dezvoltarea strazii Vasile Alecsandri cu realizarea unei legaturi catre strada Alcala de Henares
- Reglementarea unei zone destinate invatamantului prescolar si gimnazial, care va deservi cartierul si zona invecinata.

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

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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

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

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

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



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mireia_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

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

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

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

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Relationari intre functiuni

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

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

$$\text{POT} = \frac{Sc}{St} \times 100$$



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

Va respecta piesele desenate.

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

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

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

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

7.1 Accese carosabile

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

7.2 Accese pietonale

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

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

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

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Conditii de parcelare.

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

Parcelele propuse vor respecta planșa anexa:

4.1 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - PARCELARI PROPUSE

Indicatorii de urbanism se vor calcula pentru fiecare lot edificabil in parte.

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

Inaltime maxima admisa:

H maxim streasina = +15.00 m la streasina de la cota 0.00

H maxim coama = +18.00 m la streasina de la cota 0.00

Reguli sistematizare demisol si stabilire cota 0.00:

Cota 0.00 se va stabili la maxim +1.30 m fata de cota CTS – **pentru teren plat**

sau

Demisolul poate avea o fatada libera integral catre vale si maxim 60% fatade libere cumulate - **pentru terenul in panta**

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

Regim de inaltime maxim S+P+1 cu H maxim = +10/+15 m la streasina/coama pentru gradinite

Regim de inaltime maxim S+P+2 cu H maxim = +15/+20 m la streasina/coama pentru scoli

Inaltimele maxime se vor calcula din cota 0.00.

Cota 0.00 se va stabili la maxim +1.30 m fata de cota CTS

9.3. Aspectul exterior al constructiilor



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

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

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa cu:

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

Finisaje exterioare:

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

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

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

10.1. Parcaje.

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

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

10.2. Spatii plantate.

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

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

10.3. Imprejuririle

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

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoii.

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

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1. În cadrul UTR propus MA3r avem urmatoarele subzone:

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

ISi = Subzona institutii si servicii - invatamant prescolar si scolar

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

V3 – Spatii plantate pentru agrement si sport

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- Subzona locuintelor colective inalte cu maxim D+P+3E+R niveluri, situate in afara ariei protejate; cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (Dotari si Servicii) pentru imobilele pozitionate catre caile importante de circulatie – **MA3r**
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement – **V3**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr**.

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

2. Utilizare functionala



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

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

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

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

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

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

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

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

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

- **se va respecta plansa nr. 2 - Reglementari urbanistice**

Înălțimea construcțiilor

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

Inaltime maxima admisa:

H maxim streasina = +15.00 m la streasina de la cota 0.00

H maxim coama = +18.00 m la streasina de la cota 0.00

Reguli sistematizare demisol si stabilire cota 0.00:

Cota 0.00 se va stabili la maxim +1.30 m fata de cota CTS – **pentru teren plat**

sau

Demisolul poate avea o fatada libera integral catre vale si maxim 60% fatade libere cumulate - **pentru terenul in panta**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Accese carosabile

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

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale;

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

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

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

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

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim propus = 35 % pentru zona de locuinte colective

POT maxim propus = 70 % pentru zona mixta: locuinte colective cu dotari si servicii

POT maxim propus = conform RGU si normative in vigoare pentru zona Isi – obligatoriu reglementare PUD.

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

Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim existent = 2.0;

CUT propus (CUT majorat) = 2.4

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

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

În spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

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

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

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

Astfel:

Pentru **orice tip de locuinte nou construite**, se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc** de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o **suprafață utilă mai mică de 66 mp** și **minim 2 locuri** de parcare/garare dacă are o **suprafață utilă mai mare de 66 mp**.

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

Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de **10% pentru vizitatori**.

Se va asigura un numar de 4% dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare pentru persoane cu handicap (conf. NP51/2012).

Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) și b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuințe de peste P+2 nivele și cu minim 6 unități de locuit, **rastele pentru biciclete** având câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

În zona blocurilor trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi (platforma îngropată). Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

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

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- Dotari de cartier – invatamant prescolar si scolar

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

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

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- orice alte activitati/functiuni

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

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

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

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

3.1.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Conform PUD.

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

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

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

Pentru **zona ISI** regimul de înălțime permis este cel reglementat prin normativele de proiectare specifice:

Regim de înălțime maxim S+P+1 cu H maxim = +10/+15 m la streasina/coama pentru gradinite



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

Regim de inaltime maxim S+P+2 cu H maxim = +15/+20 m la streasina/coama pentru scoli

Inaltimele maxime se vor calcula din cota 0.00.

Cota 0.00 se va stabili la maxim +1.30 m fata de cota CTS

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Accese carosabile

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

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale;

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

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

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

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

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

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

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

Procentul de ocupare a terenului – conform RGU

POT maxim propus = 25 %;

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

Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim = 2;

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Se vor amenaja spații verzi în jurul blocurilor de locuințe și de-a lungul căilor de comunicație.

V.III. Cr - zona pentru cai de comunicație și transport

1. Generalități

1.1 Tipurile de zone funcționale:

Cr – Subzona strazi, circulație auto și pietonală

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe colective cu regim de înălțime D+P+3E+R.

Zona Cr – cai de comunicație rutieră a fost reglementată prin PUZ și RLU aferent: “MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI” ALBA IULIA - aprobat cu HCL 185/2021

Prin actualul PUZ se propune reglementarea unui tronson de loturi poziționate între strazile Alca de Henares și Vasile Alecsandrii.

Se mențin reglementările aprobate prin PUZ “Modernizare strazi Alba Iulia – Micești” aprobat cu HCL 185/2021

COMPLETARI CONFORM PUZ actual:

1. Se propune crearea unei parcele distincte în lățime 7.00 m adiacentă strazii Alca de Henares, strada în curs de modernizare/echipare/asfaltare la un profil de 10.00 m, parcela care va permite în viitor dezvoltarea acestei strazi la un profil de 17.00 m, însemnând trotuare, spații verzi, patru benzi circulație – (două benzi pe sens), și benzi circulație biciclete.

2. Se propune completarea frontului strazii poziționate SUD, reglementată prin PUZ aprobat cu HCL. 210/28.07.2020, parțial realizată juridic (denumită T1 în PUZ).

3. Se propune modificarea traseului strazii Vasile Alecsandri, conform avizului administrator drum.

4. Se propune realizarea a încă trei strazi transversale poziționate est-vest, între strazile Alca de Henares și Vasile Alecsandri, denumite T2, T3 și T4, ultima delimitând zona MA3, modificată MA3r de zona V3.

Toate strazile propuse vor fi echipate cu rețele utilități: apă canal, curent, gaz, fibră optică.

V.IV. V3 – Spații plantate pentru agrement și sport

Se va prelua regulamentul aferent PUG pentru V3.

1. Generalități

Tipurile de zone funcționale în cadrul zonei studiate :

- Spații verzi compacte, cu destinație sport agrement

2. Utilizare funcțională



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate

2.2. Utilizari permise cu conditii

V3

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

2.6. Utilizari interzise:

V3

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

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

Caracteristici parcele (suprafete, forme, dimensiuni)

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- **V3**- conform PUD;

Amplasarea cladirilor fata de limite laterale si posterioare

- **V3**- conform PUD;

Circulatii si accese

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

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

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

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor.

V3 - conform ;

Aspectul exterior al cladirilor.

V3 -

Regim de inaltime maxim P cu H maxim = +6/+8 m la streasina/coama pentru constructii aferente V3.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare

Conditii de echipare edilitara

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Spatii libere si spatii plantate

V3



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

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

Tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

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

PR. NR. 184/2022

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

Imprejurări

V3 – nu este cazul

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

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

Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - UTR MA3r

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

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. ..ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE IN UTR MA3, strada ..Alba Iulia, Strada Vasile Alecsandri, nr. 99-101, județul ALBA, nr. CF. .88894, 97607.., beneficiar: .ALBA REAL
 INVESTMENTS SRL.. conform Avizului de oportunitate nr. 30 din 2023

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1.0	Lucrari topografice parcelare/unificare pentru realizarea loturilor de teren destinate dezvoltarii drumurilor si a lotului destinat constructiilor aferente ETAPEI I	20 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 1-2 la aprobare PUZ
	ETAPA I CF 97607 si CF 88894		ALBA REAL INVESTMENTS SRL	
1.1	Solicitare CU pentru realizare imobile si bransamente retele tehnico-edilitare aferente etapa I – AC 1 (PARTIAL= 8 scari) Solicitare aviz amplasament ELECTRICA – STUDIU COEXISTENTA si CU pentru eliberare amplasament de retea electrica	30 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Luna 2-3
1.2	Eliberare amplasament de sarcina arheologica – procedura de avizare/autorizare si realizare DESCARCARE ARHEOLOGICA – etapizat - pe zone/AC solicitate – ETAPA I	1 300 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Luna 2-5
1.3	Solicitare CU pentru realizare strada de legatura intre strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandri – partereriat cu SC ATOL IMO SRL	1 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Luna 2-3
1.4	Proiectarea, avizarea si autorizarea lucrarilor de eliberare amplasament de retea electrica Proiectarea, avizarea si autorizarea imobilului/imobilelor propus/propuse prin documentația de urbanism – etapa I - AC1, a retelelor si a amenajărilor exterioare	50 000.00 1 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 3-7 de la aprobare PUZ
1.5	Proiectarea, avizarea si autorizarea lucrarilor de realizare strada de legatura intre strazile Alcala de Henares si Vasile Alecsandri – partereriat cu SC ATOL IMO SRL	50 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 3-6 de la aprobare PUZ
1.6	Executie lucrari eliberare amplasament conform AC Receptie lucrari eliberare amplasament	400 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 7-8 de la aprobare PUZ
1.7	Realizare lucrari POST TRAFU conform CU/aviz electrica etc.	2 500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 7-12 de la aprobare PUZ

1.8	AC 1 - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism inclusiv amenajari exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme etc. - inclusiv amenajari exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme etc. - execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la bransamente - rețele tehnico edilitare Execuție lucrări pentru sistem pluvial colector platforme (la strada Vasile Alecsandrii) – cu soluție finală pe terenul pe care este obținut AC și continuare canal deschis înierbat pe celelalte terenuri, până la amenajarea de panza de apă	50 000 000.00 5 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 8-45 de la aprobare PUZ
1.9	Solicitare CU pentru realizare imobile și bransamente rețele tehnico-edilitare aferente etapa I – AC 2 (rest = ultimele 4 scări)	5 000.00		Luna 20-24 de la aprobare PUZ
1.10	AC 1 Recepția la imobilele propuse, a amenajărilor exterioare și a extinderilor de rețele, Recepțiile clădirilor se vor face concomitent cu cele ale rețelilor și bransamentelor necesare. În etapa I clădirile se pot realiza și recepționa și împartite în mai multe tronsoane.	10 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 24-45 de la aprobare PUZ (recepție pe mai multe tronsoane)
1.11	Operațiuni notariale/topografice – intabulare, apartamentare	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-50 de la aprobare PUZ (pe tronsoane bloc)
1.12	Proiectarea, avizarea și autorizarea imobilului/imobilelor propus/propuse prin documentația de urbanism – etapa I - AC2, a rețelilor și a amenajărilor exterioare	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 24-30 de la aprobare PUZ
1.13	AC 2 - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism inclusiv amenajari exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme etc. - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la bransamente - rețele tehnico edilitare	25 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-60 de la aprobare PUZ
1.14	Recepția la imobilele propuse, a amenajărilor exterioare și a extinderilor de rețele, Recepțiile clădirilor se vor face concomitent cu cele ale rețelilor și bransamentelor necesare. În etapa I clădirile se pot realiza și recepționa și împartite în mai multe tronsoane.	5 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 60-64 de la aprobare PUZ

1.15	Operatiuni notariale/topografice – intabulare, apartamentare	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 64-66 de la aprobare PUZ (pe tronsoane bloc)
	TOTAL etapa I	86 871 000.00		66 luni

	ETAPELE ULTERIOARE (a IIa; idem a IIIa; idem a IVa; idem IS)			
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
	ETAPELE ULTERIOARE (a IIa; idem a IIIa; idem a IVa; idem IS)			
2.1	Operatiuni notariale – parcelare loturi aferente strazilor propuse – inclusiv tronson dezvoltare Alcala de Henares Delimitare loturi aferente etapelor II, III si IV inclusiv lot IS	20 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 36-40 dupa aprobare PUZ
2.2	Schimbarea categoriei de folosinta pentru drumuri	2 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ
2.3	Solicitare CU pentru realizare strazi de legatura T1, T2, T3 si T4 (conform PUZ aprobat) inclusiv retele edilitare – dupa caz Cerificatele de urbanism, proiecterea si executia se vor face distinct pentru fiecare strada.	2 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ
2.4	Dupa obtinere CU: Declansare procedura de descarcare sarcina arheologica si obtinere certificate de descarcare arheologica – etapizat - pe zone/AC solicitate	30 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	-----
2.5	Elaborare, avizare si aprobare documentatie faza DTAC/PT conform CU, pentru strazile T1-T4 (Proiectarea si executia se vor face distinct pentru fiecare strada.)	50 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 43 ----- dupa aprobare PUZ
2.6	- Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru strazile T1-T4 (Executia se va face conform AC, distinct pentru fiecare strada.)	500 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 45 ----- dupa aprobare PUZ
2.7	Operatiuni notariale – donare catre domeniul public strazi T1-T4 Dupa obtinerea receptiei la terminarea lucrarilor – strazi T1-T4	5 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL PRIMARIA ALBA IULIA	Lunile 50 ----- dupa aprobare PUZ
2.8	Solicitare CU pentru realizare imobile si bransamente retele tehnico-edilitare, inclusiv extinderi retele si amenajari exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme (in limita terenului pentru care se emite AC, etc. aferente faza DTAC – obligatoriu PUD (etapa IIa, IIIa etc.)	4 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ

2.9	Elaborare, avizare si aprobare documentatie faza PUD conform CU – pentru fiecare etapa in parte	20 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Lunile 40-42 dupa aprobare PUZ
2.10	Proiectarea, avizarea si autorizarea imobilului/imobilelor propus/propuse prin documentația de urbanism, a rețelelor si a amenajărilor exterioare, – etapa IIa; etapa a IIa; Etapa a IVa etc	10 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.11	- Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism inclusiv amenajari exterioare, sistematizare, sisteme pluviale platforme (in limita terenului pentru care se emite AC), etc. - Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire la extinderi - rețele tehnico edilitare si realizare bransamente	375 000 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.12	Execuție lucrări pentru sistem pluvial colector platforme (la strada Vasile Alecsandrii) – cu solutie finala pe terenul pe care este obtinut AC	50 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	
2.13	Recepția la imobilele propuse, a amenajarilor exterioare si a extinderilor de rețele, Recepțiile cladirilor se vor face concomitent cu cele ale rețelelor si bransamentelor necesare.	10 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.14	Obținere CU – extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	2 000.00		----
2.15	Execuție SF – pentru redimensionarea rețelelor alimentare APA, presiune/debit – dupa realizarea a 50% fond construit propus - pentru pregătire etapa finala investitie	15 000.00		----
2.16	Proiectare faze DTAC si PT, inclusiv avizare/autorizare – extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	25 000.00		----
2.17	Execuție lucrări pentru extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	400 000.00	ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
2.18	Receptie lucrari pentru extindere capacitate alimentare APA pentru rețelele existente	10 000.00		----
3.0	IDEM ETAPELE III-VI-V etc.		ALBA REAL INVESTMENTS SRL	----
	TOTAL	386 145 000.00		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
 Primar **Gabriel Codru PLESA**

DEZVOLTATOR/ ÎNȚIATOR: ALBA REAL INVESTMENTS SRL
 Întocmit, Proiectant: MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectură

