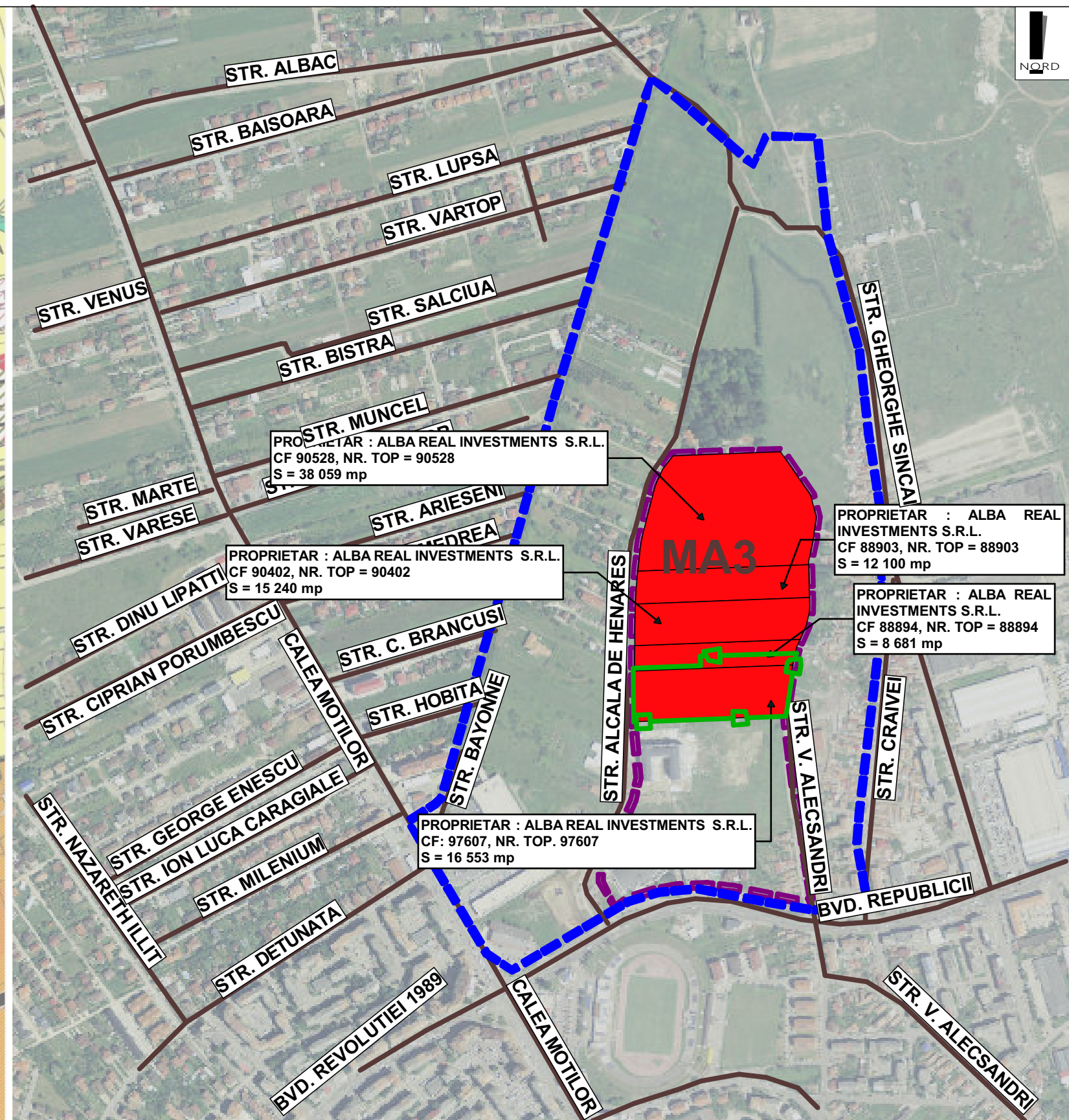




Limita zona studiata

Limita zona reglementata

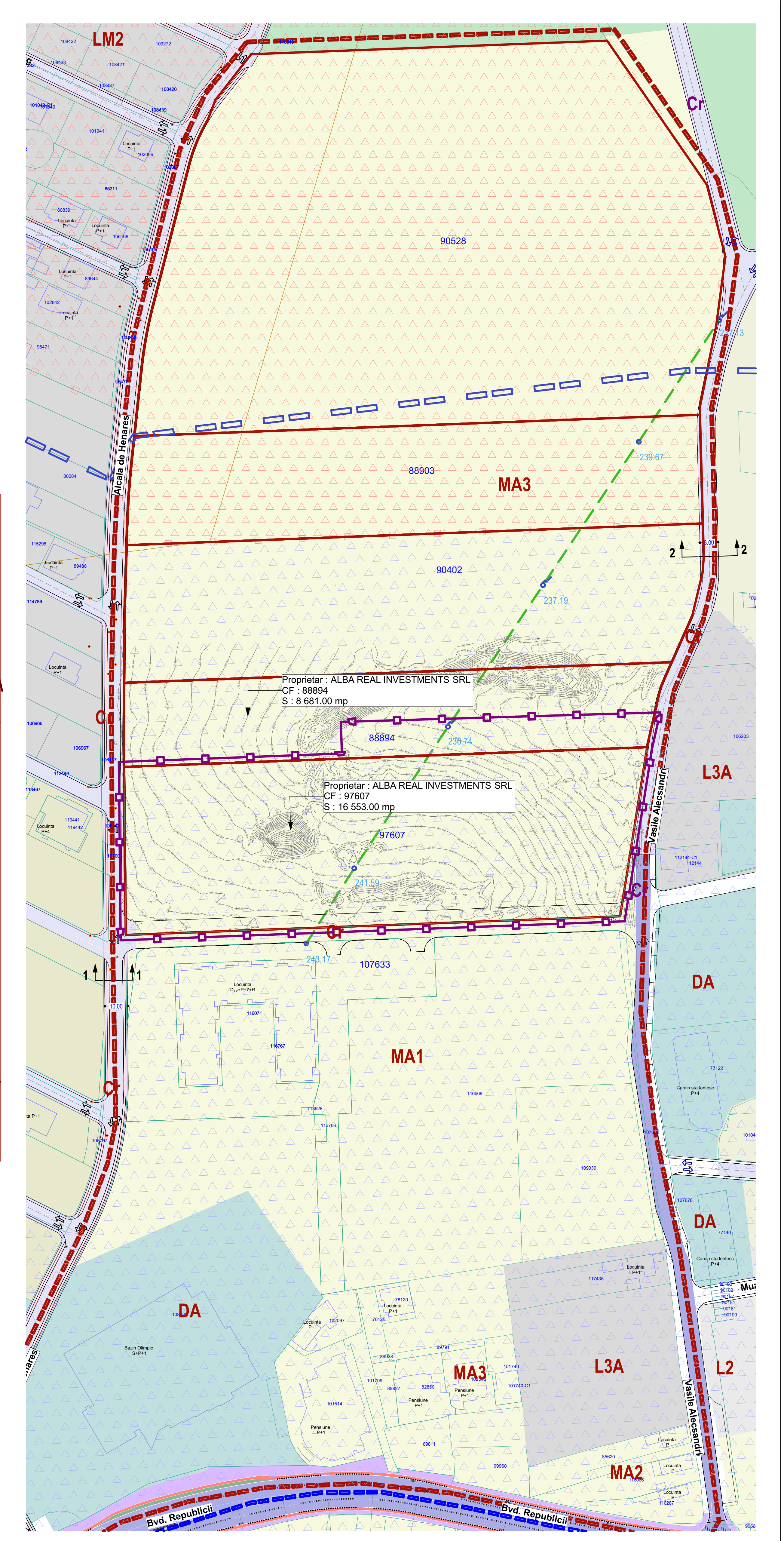
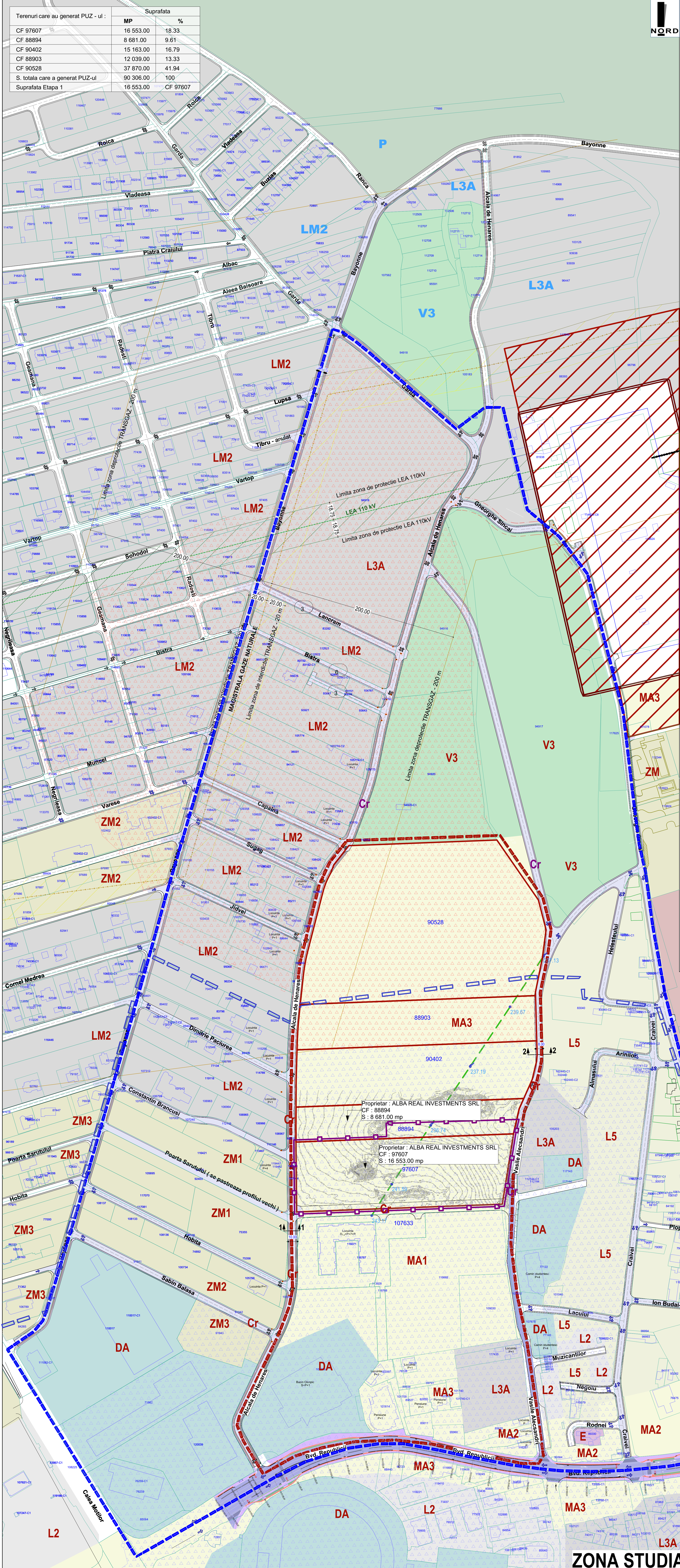
Etapa 1

Strazi

Terenuri care au generat PUZ-ul



	MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura ALBA IULIA , Nazareth Iltii, nr. 59, jud. Alba C.I.P. RO2888479; Tel: mobil 0723/673130 e-mail: mirea_iulian@yahoo.com Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr.6, ap.2, jud. Alba			Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA 3 Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri , nr. 99-101, jud. Alba		Nr. pr: 184/2022
	Beneficiari: ALBA REAL INVESTMENTS SRL			Faza PUZ		
	Sef proiect: arh. MIREA IULIAN		Scara 1:5000	Denumirea plansei: PLAN INCADRARE IN PUG SI IN LOCALITATE		Nr. pl. 00
	Proiectat: arh. MIREA IULIAN		Data NOIEMBRIE 2024			
Desenat: stud. arh. VLAIC ALIN						



ZONA REGLEMENTATA SC 1 : 1000

LEGENDA :

1. LIMITE :

- Limita intravilan
- Limita zona studiata conf. Aviz de Oportunitate nr. 30 din 2023
- Limita zona reglementata conform Aviz de Oportunitate nr. 30 din 2023
- Limita zona reglementata - etapa 1 propusa
- Limita de proprietate din baza de date OCPI
- Limita de proprietate parcele care au generat PUZ - ul

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

Existent

- U.T.R. LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal in regim de constr. izolat, cuplat sau insiruit
P.O.T. max = 40 %
C.U.T. max = 1.2 mp. ADC/mp. teren
H max = P+1+M
- U.T.R. ZM1** - zona mixta
P.O.T. max = 40 %
C.U.T. max = 1.2 mp. ADC/mp. teren
H max = P+1+M
- U.T.R. MA1** - subzona mixta cu regim de constructii continue, discontinuu sau punctual
P.O.T. max = 25 % - pt cladiri
P.O.T. max = 35 % - pt parcare subterana
C.U.T. max = 2.2 mp. ADC/mp. teren
H max = D₁₂+P+7+R
- U.T.R. V3** - subzona spatii plantate pentru agrement si sport
P.O.T. max = 5 %
C.U.T. max = 0.1 mp. ADC/mp. teren
H max = conform PUD
- U.T.R. MA3** - subzona mixta cu regim de constructii continue, discontinuu sau punctual
P.O.T. max = 70 %
C.U.T. max = 2.0 mp. ADC/mp. teren
H max = D+P+3

3. ZONE PROTECTIE MC:

- Limita zona de protectie a bunului cultural inscris in Lista Patrimoniului Mondial UNESCO
Cod : FRONTIERELE IMPERULUI ROMAN IN ROMANIA
Zona si limita Asezarii Neolitice din Alba Iulia " Lumea Noua"
Cod : AB-I-m-A-00005
- Zona si limita Asezarii Civile din preajma castrului roman (canabae) - Municipium Septimium Apulense - Praetorium consularis
Cod : AB-I-m-A-00001.02

5. Zone de protectie retele:

- Magistrala de gaz existenta in zona studiata
- Zona interdictie TRANSGAZ - 20.00 m
- Limita zona de protectie TRANSGAZ - 200.00 m
- Zona interdictie LEA 110 kV - 37.50 m
- Linie LEA 110 kV existenta in zona
- Zona de protectie sanitara
- Linie LEA 20 kV existenta in zona - propusa spre deviere prin LES

STRUCTURA CLADIRILOR

- a - durabile (zidarie de caramida, piatra, plansee de beton)
- b - semidurabile (zidarie de caramida, piatra, plansee de lemn)
- c - nedurabile (paianina, chirpici)

STAREA CLADIRILOR :

- 1 - stare buna
- 2 - stare mediodica
- 3 - stare rea

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA :

- Strazi existente - imbracaminte asfaltica
- Trotuar existent - pavaj dale de beton
- Pista biciclete existenta

PUZ Strazi aprobat prin HCL 148/2020 :

- Strazi reglementate urbanistic
- Trotuare reglementate
- Pista biciclete reglementata

ZONA STUDIATA SC 1 : 1500

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	In zona nu exista o trama stradala reglementata/propusa	Reglementare trasa stradala prin prelungirea str. Alcaida de Henares si Vasile Alecsandri si realizare pe imobilele care au generat PUZ-ul a 3 strazi de legatura intre ele.
RETELE EDILITARE	Nu exista in zona.	Prelungirea si bransarea la retelele edilitare din apropiere.

MIRELA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Arhitecta Mirela Iulian Ilie
Str. Vasile Alecsandri, nr. 95-97, Jud. Alba

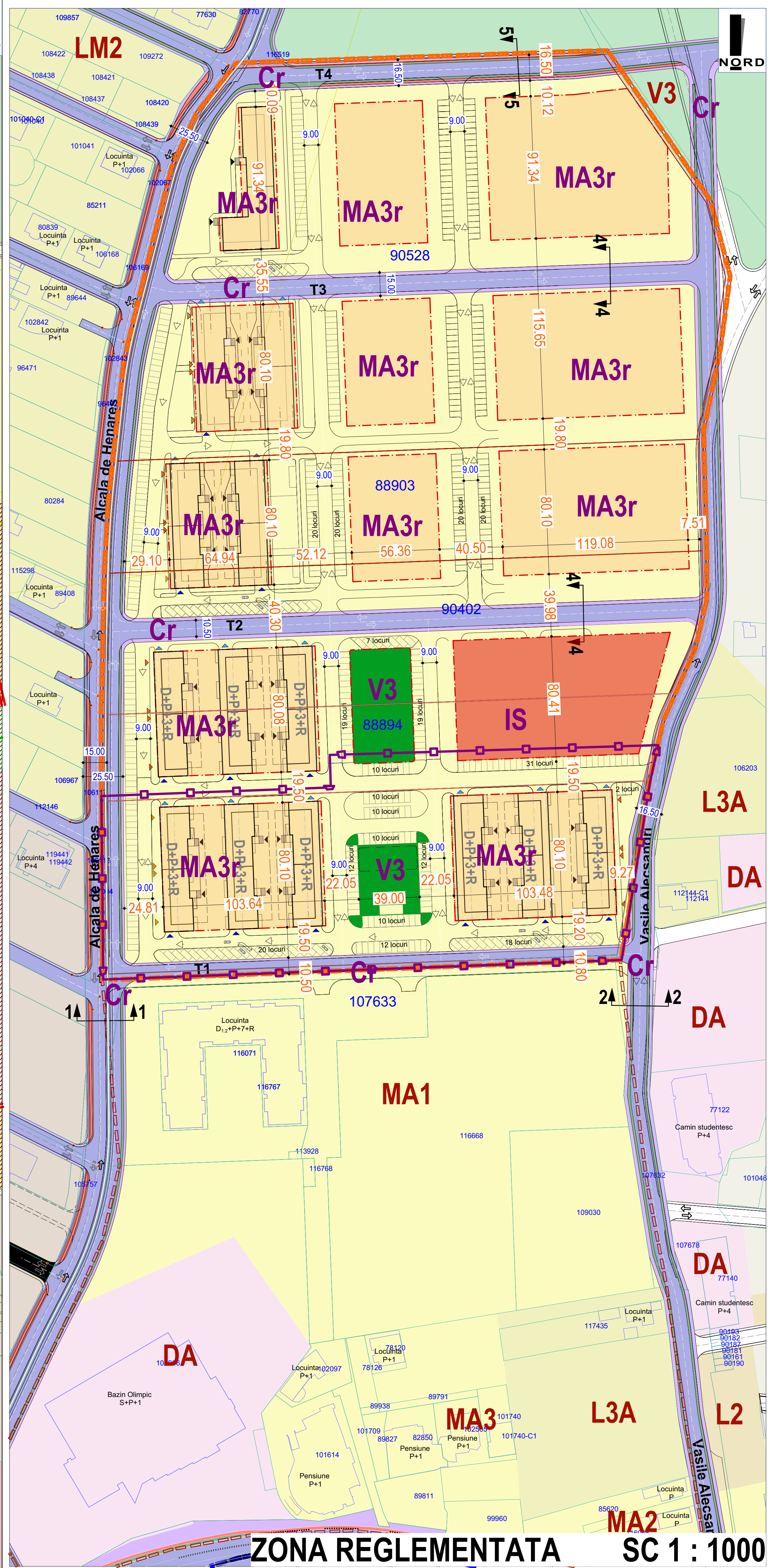
Proiectant: arh. MIRELA IULIAN
Desenat: VLAC ALIN

Beneficiar: ALBA REAL INVESTMENTS SRL
Denumirea planșei: SITUAȚIA EXISTENTĂ - REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VIGOR

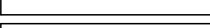
Nr. pr.: 184/2022
Faza: PUZ
Nr. pl.: 1.1

Zona funcțională :	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Suprafața zonei reglementate	90 306.00	100	90 306.00	100
1. UTR MA3 - subzona mixta - P+3	-	-	-	-
2. Cr. Cal de circulație rutieră	-	-	10 892.85	12.06
3. UTR MA3r - cu subzonele	-	-	79 413.15	87.94
Isi	-	-	9 268.00	10.26
V3	-	-	5 704.00	6.32

BILANT TERITORIAL - ETAPA 1 :	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Suprafata zona reglementata - CF 97607	16 553,00	100	16 553,00	100
1. UTR MA3 - subzona mixta - P+3	-	-	-	-
2. UTR MA3 -r - D+P+3+R, din care :	-	-	13 824,00	83,51
Suprafata aferenta constructiilor :	-	-	1 587,70	70
Suprafata aferenta aleilor, parcarilor si sp. verzi	-	-	2 236,30	95,51
3. Subzona V3 - amenajari parc public	-	-	1 267,00	7,65
4. Cr - Cai de circulatie rutiera	-	-	1 462,00	8,84



ZONA REGLEMENTATA SC 1 : 1000

- ## LEGENDA :
- ### 1. LIMITE :
-  Limita intravilan
-  Limita zona studii
-  Limita zona reglementata conform Aviz de Oportunitate nr. 30 din 2023
-  Limita terenuri care au generat PUZ - ul - zona interventie reglementari
-  Limita zona reglementata - etapa 1 propusa
-  Limita de proprietate din baza de date OCPI
-  Limita de proprietate parcele care au generat PUZ - ul
- ### 2. RETRAGERI :
-  Limita zona edificabila - retrageri fata de aliniament
-  Zona edificabila
- ### 3. ZONIFICARE FUNCTIONALA:
- #### Existent
-  - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal in regim de constr. izolat, cuplat sau insusuit.
-  P.O.T. max = 40 %
-  C.U.T. max = 1.2 mp./ADCmp. teren
-  H max = Pr+M
-  - zona mixta
-  P.O.T. max = 40 %
- ### 5. Zone de protectie :
-  Magistrala de gaz existenta in zona studii
-  Zona interdictie TRANSGAZ - 20.00 m
-  Limita zona de protectie TRANSGAZ - 200.00 m
-  Zona interdictie LEA 110 KV - 37.50 m
-  Linie LEA 110 KV existenta in zona
-  Zona de protectie sanitara

- ## 2. RETRAGERI :
-  Limita zona edificabila - retrageri fata de aliniament
-  Zona edificabila
- ## 3. ZONIFICARE FUNCTIONALA:
- ### Existent
-  **U.T.R. LM2** - zona predominant rezidentiala cu scadiri de tip urban pe teren normal in regim de constr. izolat, cuplul sau insulati
P.O.T. max = 40 %
C.U.T. max = 1,2 mp. ADC/mp. teren
H max = P+1+M
-  **U.T.R. ZM1** - zona mixta
P.O.T. max = 40 %
- ## 5. Zone de protectie :
-  Magistrala de gaz existenta in zona studiata
-  Zona interdictie TRANSGAZ - 20.00 m
-  Limita zona de protectie TRANSGAZ - 200.00 m
-  Zona interdictie LEA 110 kv - 37.50 m
-  Linie LEA 110 kv existenta in zona
-  Zona de protectie sanitara

NOTA * :
H maxim :
+15.00 m cota streasina de la cota ± 0.00 (D+P+3+R)
+18.00 m cota coama de la cota ± 0.00 (D+P+3+R)

Sistematzare :
Cota ± 0.00 maxim $+1.30$ m de la CTS pe minim o latura pentru teren plat, sau poate avea o fatada libera integrala pentru teren in panta si maxim 60 % fatade libere cumulate.

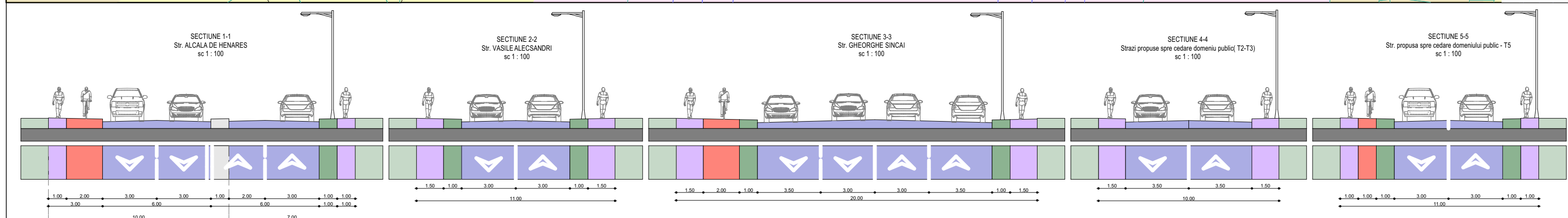
Propus
U.T.R. MA3r - subzona mixta cu regim de
 construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime
 maxime de P+3 niveluri
P.O.T. max = 35 % - pentru locuire
 = 70 % - pt. zona mixta (locuire + dotari)
C.U.T. max = 2,4 mp. ADC/mp. teren
D_{max} = D₀+2,4 mp.

- | | |
|---|--|
|  | Zona edificabila |
|  | Acces pietonal locuinte |
|  | Acces pietonal spatii comerciale |
|  | Intrare si iesire auto parcare demisol |

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA :

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Strazi |
|  | Trotuare |
|  | Pista biciclete |
|  | Spatii verzi domeniu public |
|  | Trotuar in faza de executie |

ZONA STUDIATA **SC 1 : 1500**



DOMENII	DISFUNCIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	In zona nu exista o trama stradala reglementata/propusa	Reglementare trama stradala prin prelungirea str. Alcaida de Henares si Vasile Alecsandri si realizarea pe o modalitate care au generat P.U.C-ului a 3 strazi de legatura intre ele.
RETELE EDILITARE	Nu exista in zona.	Prolungirea si branșarea la rețeauile edilitare din apropiere.

BIROU MUNICIPAL DE ARHITECTURĂ
Municipality Office of Architecture
Str. Ștefan cel Mare nr. 67, Sector 1, București
Tel: 0211 429 82 00 Fax: 0211 429 82 01 e-mail: bma@primaria.ro

Să se proiecte:		arh. MIRCEA IULIAN ILIE		Scara	
				1:1000	
Desenat:		arh. MIRCEA IULIAN ILIE		Înscrisoare	
				nr. 2024	
Proiectant:		stud. arh. VLAC ALIN		Înscrisoare	
				nr. 2024	

Desenurile proiectului:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI LOCUIŢE COLECTIVE SI FUNCTION COMPLEMENTARE IN URMA MASURII ALBA ALBIA, str. Vasile Alecsandri, nr. 85-86 p.3, Alba

Nr. pr: 184/2022

Beneficiar:		ALBA REAL INVESTMENTS SRL		Nr. al:	
Denumirea planului:		REGLEMENTARI URBANISTICE		p.3	

LEGENDA :

1. LIMITE:

- Limita zona reglementata etapa 1
- Limita de proprietate parcele care au generat PUZ-ul
- Limita de proprietate vecinatati (cu geometrie actualizata in baza de date OCPI)

2. RETRAGERI :

- Retragere fata de aliniament

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA :

U.T.R. MA3r - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de D+P+3+R niveluri
P.O.T. max = 35 % - pentru locuire
= 70 % - pt. zona mixta (locuire + dotari)
C.U.T. max = 2.1 mp. ADC/mp. teren
H max = D+P+3+R

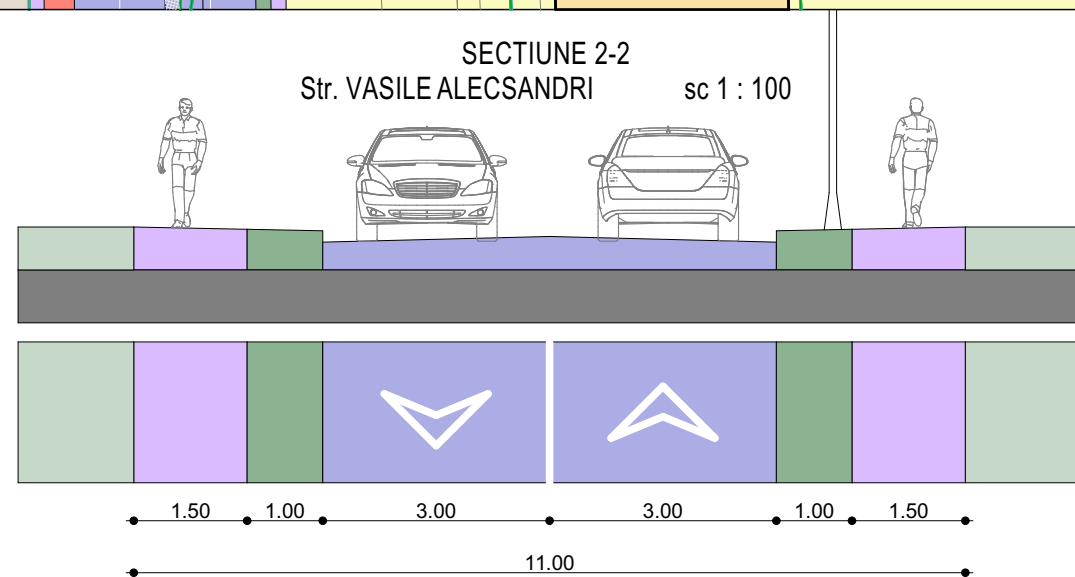
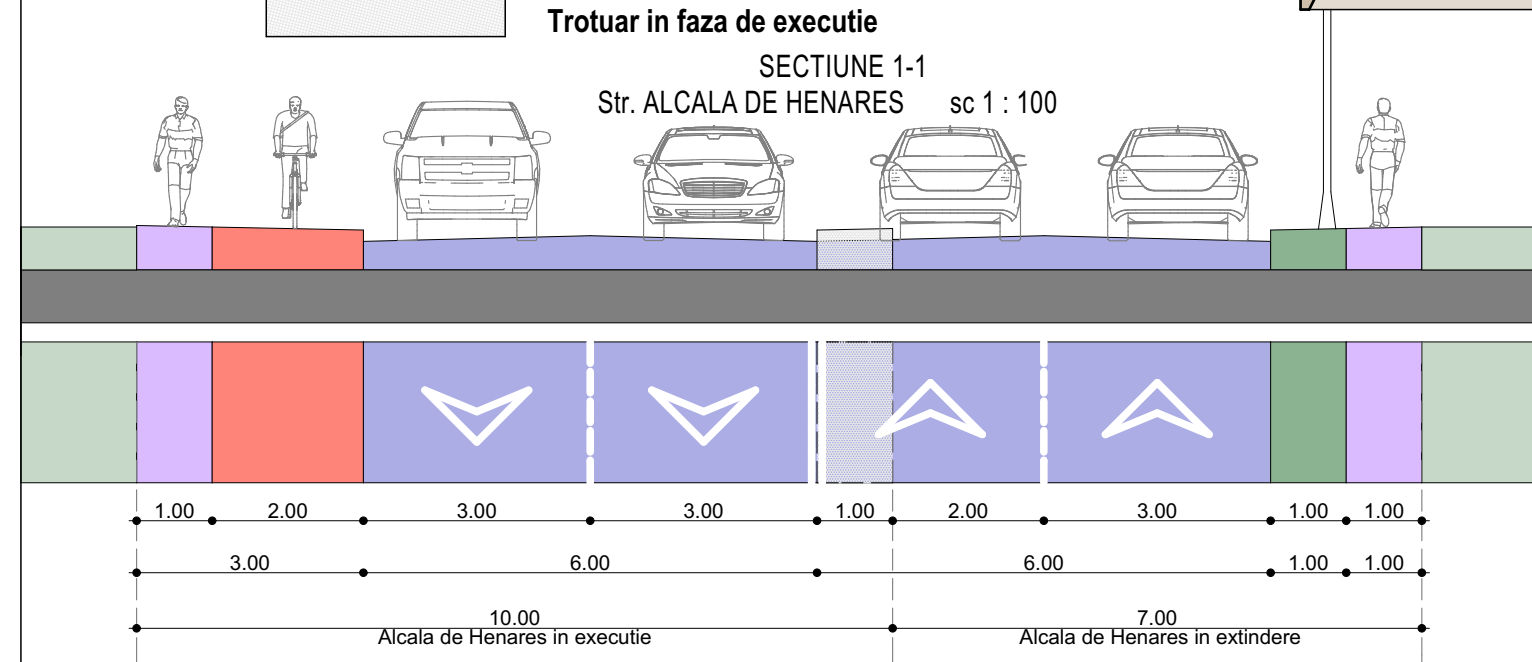
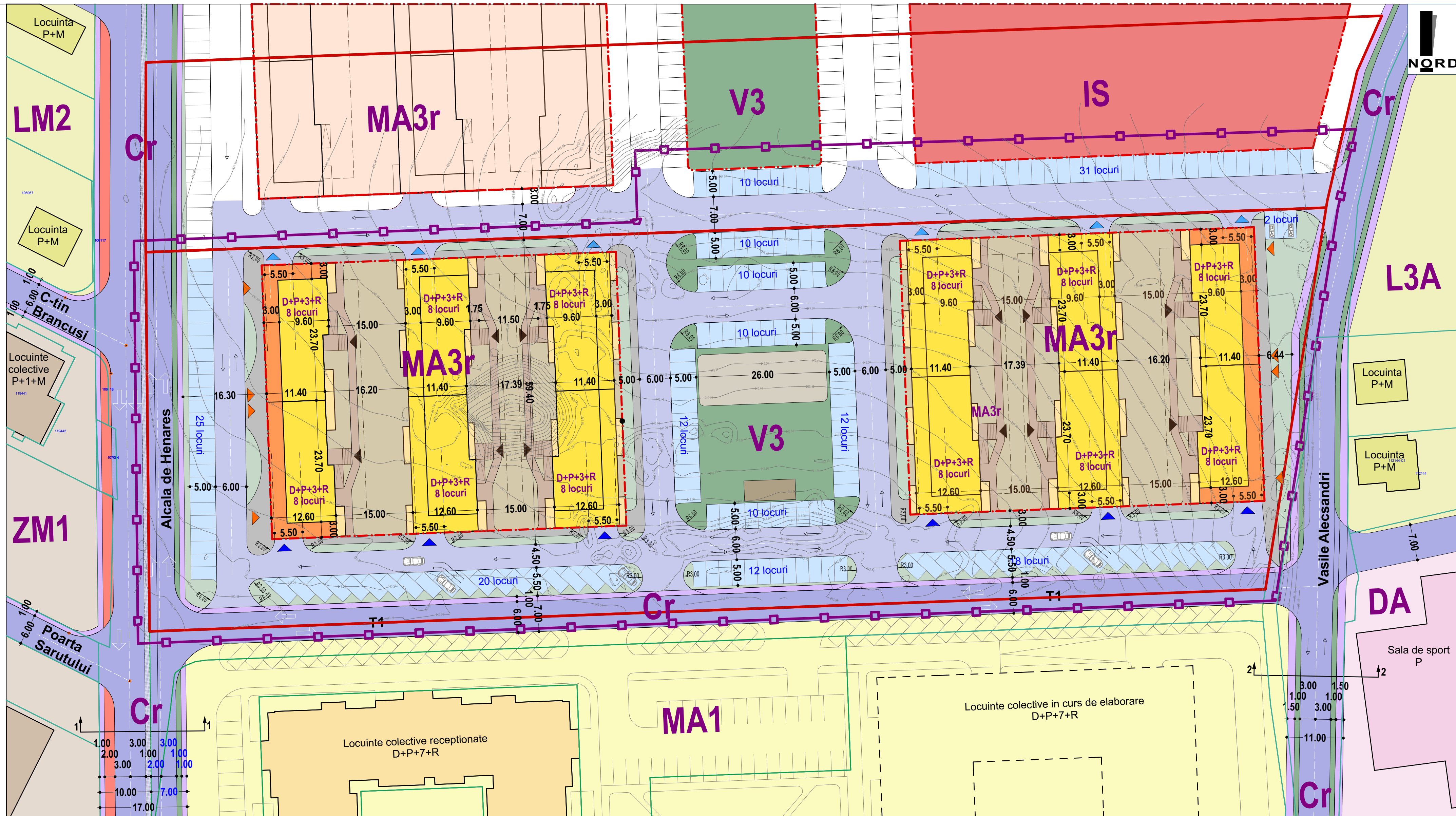
U.T.R. V3 - spatii plantate pentru agrement si sport
P.O.T. max = 5 % - teren ocupat de constructii
= 70 % - pt. zona mixta (locuire + dotari)
C.U.T. max = 0.1 mp. ADC/mp. teren
H max = conform PUD

- Zona edificabila
- Constructii existente in zona
- Constructii propuse - locuinte colective
- Constructii propuse - parter comercial
- Constructii propuse - balcon / terase
- Alei pietonale propuse
- Alei auto in incintapropuse
- Parcari propuse in incinta
- Spatii verzi amenajate
- Platforme ecologice
- Loc de joaca propus

- Acces pietonal locuinte
- Acces pietonal spatii comerciale
- Intrare si iesire auto parcare demisol

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA :

- Strazi
- Trotuare
- Pista biciclete
- Spatii verzi destinate domeniului public
- Trotuar in faza de executie



Suprafata construita demisol (total) = 5 722.32 mp
Suprafata construita parter comercial (total) = 1 284.80 mp
Suprafata construita locuire parter (total) = 2 569.60 mp
Suprafata construita etajele I-III (total) = 11 563.20 mp
Suprafata construita etaj retras = 2 539.22 mp

Suprafata desfasurata fara demisol = 17 956.62 mp
Suprafata desfasurata totala (inclusiv demisol) = 23 678.94 mp

Parcari :
- 96 locuri de parcare demisol
- 182 locuri de parcare la sol (din care 2 locuri pt pers. cu dizabilitati)

Apartamente = se propun a se realiza 248 apartamente
Spatii comerciale = 8 spatii comerciale
Parc = 583.46 mp
Loc de joaca = 249.14 mp
Platforme ecologice = 40.00 mp

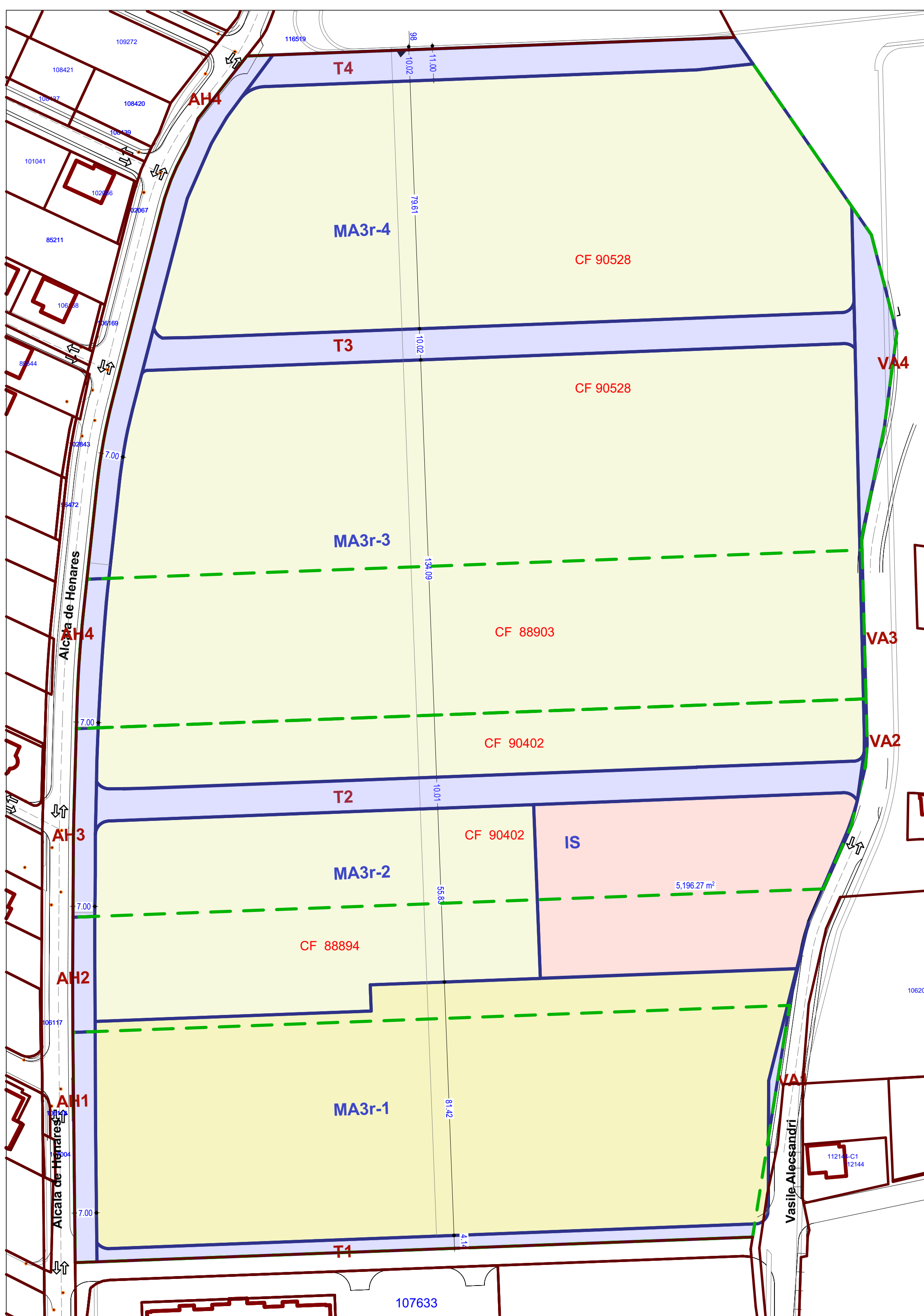
NOTA * :
H maxim :
+15.00 m cota streasina de la cota ±0.00 (D+P+3+R)
+18.00 m cota coama de la cota ±0.00 (D+P+3+R)

Sistematare :
Cota ±0.00 maxim +1.30 m de la CTS pe minim o latura pentru teren plat, sau poate avea o fatada libera integrata pentru teren in panta si maxim 60 % fatade libere cumulate.



MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura ALBA IULIA, Nazareth Iuliu nr. 99, jud. Alba C.I.F. RO2083470 Tel: mobil 0723673130 e-mail: mirea_iulian@yahoo.com Adresa de corespondenta: Alba Iulia, str. Republicii, nr.6, ap.2, jud. Alba		Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3 ALBA IULIA mun. Alba Iulia, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba		Nr. pr: 184/2022
Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara 1:500	Beneficiar: ALBA REAL INVESTMENTS SRL	Faza PUZ
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	Data NOIEMBRIE 2024	Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE MOBILARE	Nr. pl. 2.1
Desenat:	stud. arh. VLAIC ALIN			





	MIREIA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectură ALBA IULIA, Nazareth III, nr. 59, jud. Alba C.I.F. RO20834974 Tel. mobil 0723673130 e-mail: mireia_iulian@yahoo.com Adresa de corespondență: Alba Iulia, str. Republicii, nr. 6, ap.2,		Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN UTR MA3		Nr. pr: 184/2022
	ALBA IULIA, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba		ALBA IULIA, str. Vasile Alecsandri, nr. 99-101, jud. Alba		
Sef proiect:	arh. MIREIA IULIAN 	Scara	Beneficiar:		Faza
Proiectat:	arh. MIREIA IULIAN 	1:1000	ALBA REAL INVESTMENTS SRL		PUZ
Desenat:	VLAIC ALIN	Data 2025 APRILIE	Denumirea planșei: PROPIETATEA ASUPRA TERENURILOR DETERMINATE DE PLANUL DE REGLEMENTARE		Nr. pl. 4.1

