

Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura - Alba Iulia, str. B.P.Hasdeu 35, M5A-20, CIF 29588244, RC -, Tel. 0723 434 404

PROIECT NR. 025-16
FAZA P.U.Z.

CONSTRUIRE COMPLEX INDUSTRIAL, Municipiul Alba Iulia, Soseauade Centura fn

BENEFICIAR:
Calin Virgil - pentru proprietari

PROIECTANT:
Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia
arh. Lucian Enache

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- A01 - INCADRARE IN ZONA, PARCELARE EXISTENTA
- A02 - SITUATIA APROBATA (PUD) ANTERIOR PUG
- A03 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- A04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A05 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului
**Plan Urbanistic Zonal –
CONSTRUIRE COMPLEX INDUSTRIAL**
- Amplasament
Municipiul Alba Iulia , Soseauade Centura fn, Jud. Alba.
- Beneficiar
Calin Virgil- pentru proprietari
- Proiectant
Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura, Alba Iulia
- Data elaborarii
Aprilie, 2016

1.2.Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei-program
Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru Construire complex industrial pe terenul beneficiarului, reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei.
Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata
Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G. aprobat, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de construibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

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

1.3.Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice
Terenul studiat are o suprafata de 32275.00mp fiind format din urmatoarele parcele (proprietari conform CF-uri anexate):
 - CF-uri nr. 57N, 28N, 3067/I, 3065/I cu suprafete de 32275mp;Terenul se invecineaza la:
 - est – Soseaua de Centura (acces)

- sud – proprietati private, zona industrială
- vest – proprietati private, teren agricol
- nord – proprietati private, zona industrială

Pe Terenul studiat exista unele constructii si autorizatii de construire edificate pe baza PUD-ului anterior aprobat.

Se doreste pastrarea reglementarilor aprobate prin PUD-ul aprobat anterior (functiune, aliniamente, regim inaltime, POT, CUT,...)..

- Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile din zona, s-a solicitat la Primaria Municipiului Alba Iulia, eliberarea de certificate de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru productie, depozitare, spatii comerciale, servicii si administrative.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei
Folosinta actuala este teren arabil.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul localitatii Alba Iulia, fiind situata in intravilan. Aceasta zona este cuprinsa in viitoarele proiecte de dezvoltare ale orasului.

- Potential de dezvoltare

In urma aplicarii Legii nr. 18/1991, pe acest teren au fost pusi in posesie fostii proprietari privati, pentru parcela respectiva manifestandu-se intentia de construire mai multe constructii care vor forma un complex industrial cu destinatia productie si depozitare pentru produse industriale, precum si spatii comerciale, servicii si administrative.

2.2.Incadrare in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform P.U.G. aprobat, zona studiata se afla in partea de nord a localitatii, fiind situata in intravilan.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea pe Soseaua de Centura permite o extindere a infrastructurii existente (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare), necesara viitoarei functiuni.

Prin amplasamentul aflat la o distanta relativ mica de centrul localitatii, accesul la institutiile si dotarile de interes general se poate face relativ usor.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se incadreaza în zona de terasa superioara, bine individualizata pe malul drept al raului Mures, cu o dezvoltare larga de 1,5-2,0km, continuandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Terenul se prezinta plan, stabil, fara forme sau urme de degradare prin alunecare.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est de Alba Iulia drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor sai afluenti riurile Tarnava, Ampoi si Sebes. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber cantonata in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, poate fi interceptata la adancimi de 6,00-10,00m avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se situeaza la limita sud-vestica a marii unitatii geotectonice denumita Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100/1992, amplasamentul se incadreaza în zona seismica de calcul 'F' avand coeficientul seismic $K_s=0,08$;

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Amplasamentul se afla in zona eoliana A si zona climatica A.

2.4.Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Terenul este marginit de Soseaua de Centura (acces) in partea de est, in partea de nord de proprietati private, zona industriala, la vest de proprietati private, teren agricol si la sud de proprietati private, zona industriala.

- Capacitati de transport, fluenta circulatiei

Caile de comunicatie rutiera propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un trafic auto si pietonal fluent.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent terenul este folosit ca teren arabil, si exista unele constructii si autorizatii de construire edificate pe baza PUD-ului anterior aprobat.

Se doreste pastrarea reglementarilor aprobate prin PUD-ul aprobat anterior (functiune, aliniamente, regim inaltime, POT, CUT,...)..

- Relationari intre functiuni

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter predominant industrial (productie, depozitare, spatii comerciale, servicii si administrative.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosinta actuala a terenului studiat fiind arabil, prin P.U.Z. se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiilor.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat exista unele constructii si autorizatii de construire edificate pe baza PUD-ului anterior aprobat.

Se doreste pastrarea reglementarilor aprobate prin PUD-ul aprobat anterior (functiune, aliniamente, regim inaltime, POT, CUT,...)..

- Asigurarea cu servicii a zonei

Nu este cazul.

- Asigurarea cu zone verzi

Nu este cazul.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura (vezi pct. 2.3.).

- Principalele disfunctionalitati

Nu este cazul.

2.6.Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa

Retea de apa: da, magistrala apa.

- Canalizare

Retea de canalizare: nu, nu exista in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

Retea de alimentare cu energie electrica : da, la 200m.

- Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata.

- Alimentarea cu gaze naturale

Retea de gaze naturale : da, la strada.

- Gospodarie comunala

Nu este cazul.

- Principalele disfunctionalitati

Nu sunt.

2.7.Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit

Nu exista cadru construit.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Odata cu intrarea in posesie conform Legii nr. 18/1991, a aparut o puternica presiune asupra terenurilor situate in limita si in apropierea intravilanului, prin numeroase solicitari de eliberare a certificatelor de urbanism necesare obtinerii autorizatiilor de construire pentru productie, depozitare, spatii comerciale, servicii si administrative.

Primaria Municipiului Alba Iulia, prin intermediul serviciilor si directiilor abilitate, are in vedere introducerea acestei zone in viitoarele proiecte urbanistice.

Se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei. Prin extinderea infrastructurii existente se poate realiza ceea ce beneficiarul doreste in aceasta zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014 de Primaria Municipiului Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazele de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan al localitatii, astfel functiunea dominanta are un caracter predominant industrial (productie, depozitare, spatii comerciale, servicii si administrative. Complementar zonei dominate se constituie zona cailor de comunicatii rutiere si extinderea retelor tehnico-edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim (S+)(+1E) si un procent de ocupare al terenului de maxim 50.00 %.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

Soseaua de Centura, asigura accesul la proprietatea beneficiarului.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

Accesul se face din , Soseaua de Centura, drum reglementat prin PUD cu profil de 8m.

Circulatiile din zona studiata:

circulatii	propunere	categ	profil	carosabil	pietonal	sp. verzi	protectie drum
			m	m	m	m	m
drum reglementat prin PUD	prelungit prin PUZ	IV	8.00	2x3.00	2x1.00	-	-
Soseaua Centura	de existent	III	11.00	2x3.50	-	-	2x2...5.00

Racordarea la strazile existente se face cu raze in conformitate cu categoria strazii si prevederile normativelor in vigoare.

Pentru circulatiile nou amenajate se propun un sistem rutier din pavaj sau asfalt, dimensionarea fiind pentru trafic usor.

3.5.Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor
UTR propunere:
Cr - circulatii
A1 - zona industrială
cu subzonele din bilantul de mai jos:
- Bilant teritorial zona

UTR	mp	Regim inaltime	POT max	CUT max
EXISTENT				
Suprafata de teren studiată	32275.00	(3.2275 ha)		
A1 - zona industrială	30102			
	0			
Cr - circulatii	2173			
PROPUNERE				
Cr - circulatii	2702			
subzona circulatii auto	2026			
subzona circulatii pietonale	676			
A1 - zona industrială	29573	(S+)P(+1E)	50.00	1.00
subzona constructii	14787			
subzona spatii verzi	7393			
subzona circulatii	7393			
	0			

- Principalii indici urbanisti ai P.U.Z.
P.O.T. si C.U.T. maxime sint prezentati in tabelul de mai sus

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa
Alimentarea cu apa se va asigura din reseaua de apa existenta in zona (magistrala, prin regulator presiune).
- Canalizare
Evacuarea apelor uzate menajere se va face la fose ecologice vidanjabile.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentarea cu energie electrica este asigurata din reseaua existenta in zona.
- Telefonie, CATV
Nu sunt retele in zona studiată, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.
- Alimentarea cu caldura
Agentul termic si apa caldă este asigurata de către o centrala termica proprie.
- Alimentarea cu gaze naturale
Alimentarea cu gaze naturale este asigurata din reseaua existenta in zona.
- Gospodarie comunală
Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare
Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
Nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.
- Depozitarea controlata a deseurilor
Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
In cadrul zonei de locuinte s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu
Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
Nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Obiective de utilitate publica
Este necesara si se propune amenajarea a strazii de categoria a IV-a, lucrare de interes public local.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
 - terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
 - terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.
- Circulatia terenurilor intre detinatori
Nu e cazul.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.
Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilan localitate. Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei.
- Categori principale de interventie
Se reglementeaza functiunea si regimul de aliniere al constructiei.
- Prioritati de interventie
Ca prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale:
 - sistemul retelelor de utilitati – realizarea retelelor subterane de utilitati inaintea consolidarii sistemului rutier;
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.
Prioritar se va studia si proiecta infrastructura necesara.
Pentru o realizare concreta a propunerilor din P.U.Z. este necesara o abordare pe faze care sa permita realizarea scopului propus, fiind necesara actiunea forurilor administratiei publice locale pentru asigurarea cadrului legal de desfasurarea a lucrarilor propuse.
- Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare

Asigurarea infrastructurii intr-un sistem unitar si gasirea modalitatilor adecvate de finantare a lucrarilor de folosinta comuna.

- Etape viitoare, factori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

5. ANEXE

La prezentul P.U.Z. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul R.L.U. aferent P.U.Z.

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "Construire complex industrial", amplasata in partea de nord a localitatii Alba Iulia, intravilan, Soseauade Centura fn.
- 1.2. R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.
- 1.3. Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. Municipiul Alba Iulia.
- 1.4. Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:
 - R.G.U. 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 I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
 - Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.
- 2.2. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

- 3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2. Prezentul R.L.U. se aplica se aplica terenurilor studiate si amplasate in partea de nord a localitatii Alba Iulia, intravilan, Soseauade Centura fn.
- 3.3. Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:
 - zona domeniului privat care include loturile de constructie de minim 900.00mp;
 - zona domeniului public care cuprinde strazile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

- 4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, re compartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeaasi cladire si din cladirile invecinate.

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare dace nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari de pordoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare:tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contarizarea consumurilor de utilitati.

5.5. Cerinte privind izolare fonica

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

5.6. Apararea interesului

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 6.00m fata de aliniamentul la strada care deserveste constructiile, 0.60 (3)m fata de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60 (3)m fata de cealalta iar fata de limita din spate 3.00m.

Acesta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6.2. Vederea directa

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2.00m in axul geamului.

6.3. Inaltimea constructiilor

Construcțiile vor avea o înălțime de maxim 10.00m la cornisa sau streasina, măsurată de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre stradă a lotului.

Înălțimea totală a clădirii nu va depăși 14.00m,

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne ce depășesc înălțimea cornisei cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperisului.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fantanilor se va face la cel puțin 15,00m de orice sursă posibilă de poluare;
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face la fose ecologice vidanjabile.

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

9.1. Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață de minim 900.00mp și care au o lățime la stradă de minim 20.00m. Pe terenul studiat se pot autoriza construcții conform planșei de reglementări urbanistice.

9.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Municipiului Alba Iulia.

9.3. Condiții de parcelare

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primăria Municipiului Alba Iulia pe baza planurilor de sistematizare, dacă e cazul. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpi pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Spre stradă împrejmuirile vor avea maxim 0,60m înălțime suprafața opacă și restul până la maxim 2,00m suprafațe care permit vederea spre curte.

10.2. Parcaje, garaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se aprobă numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar este:

- un loc de parcare-garaj pentru fiecare locuință;
- un loc de parcare-garaj pentru 25,00mp din spațiile destinate publicului pentru spații cu altă destinație decât locuințe.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.3. Spații plantate

Grădinile din față și din spatele locuinței vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.4. Depozitarea și colectarea gunoierului

În incinta fiecărei construcții trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele de salubritate.

În cazul în care se optează pentru colectarea deșeurilor menajere în eurocontainere, acestea vor deservei mai multe construcții, iar locul de amplasare va fi ales astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu contamineze sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15,00m de ferestrele locuințelor.

10.5. Anexe gospodărești

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodărești cu funcțiuni complementare (garaje, bucătării de vară, etc), care trebuie să pastreze distanțele față de vecini și față de clădirile de pe parcela proprie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

- 11.1. În cadrul UTR se stabilesc loturi de minim 900.00mp:

UTR	mp	Regim înălțime	POT max	CUT max
Cr - circulații	2702			
subzona circulații auto	2026			
subzona circulații pietonale	676			
A1 - zona industrială	29573	(S+)P(+1E)	50.00	1.00
subzona construcții	14787			
subzona spații verzi	7393			
subzona circulații	7393			
	0			

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Conținutul Regulamentului Local de Urbanism

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile R.L.U. cuprind reglementări specifice, grupate în trei capitole:

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- Generalități
 - Tipurile de zone funcționale;
 - Funcțiunea dominantă a zonei;
 - Funcțiuni complementare admise zonei.
- Utilizare funcțională
 - Utilizări permise;
 - Utilizări permise cu condiții;
 - Utilizări interzise.
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
 - Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii
 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
 - Reguli cu privire la echiparea edilitară;
 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. Orasului Teius si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

A1 - zona industrială

Cr - circulatii

Prin prezentul P.U.Z. s-au stabilit urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

Cr - circulatii

A1 - zona industrială

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

Cr - circulatii

A1 - zona industrială

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona cu caracter predominant industrial (productie, depozitare, spatii comerciale, servicii si administrative.

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

Alimentatie publica (restaurant, bar, cofetarie-patiserie);

Comert (en-detail de produse alimentare si nealimentare);

Servicii profesionale (birou, oficiu), sociale (asociatie, organizatie), personale (frizerie, coafura), service (electronice);

Parcaje, garaje;

Spatii de cazare (motel, pensiune);

Recreere (club, sala de jocuri);

Echipamente publice

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari: productie si depozitare pentru produse industriale, precum si spatii comerciale, servicii si administrative.

2.2. Utilizari permise cu conditii

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. 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 50,00mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe un lot se poate autoriza constructia unei singure locuinte unifamiliale.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirile vor fi amplasate retrase cu 6.00m fata de aliniamentul la strada care deserveste locuinta, 0.60 (3)m fata de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60 (3)m fata de cealalta iar fata de limita din spate 3.00m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate constructiile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr.

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

Drumurile din zona vor avea latimea platformei de minim: 8.00m pentru aleea care deserveste parcelele.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si 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 fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face la fose ecologice vidanjabile.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 50.00 %

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, etajari, modernizari este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 50.00 %.

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 1.00

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

Gradinile din fata si spatele constructiilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Intocmit,
arh. Lucian Enache

