

PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. SEBEȘ, JUD. ALBA
Titlu proiect	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZĂ DE AGREMENT ȘI REGLEMENTARE ACCES
Amplasament	MUN. ALBA IULIA, STR. PETROȘANI, NR. F.N., JUD. ALBA
Beneficiar	S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L. prin Bernardi Donato
Număr proiect	20/2016

mai 2016

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIA DE GARDĂ

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENALE

PLANȘA 01- PLAN DE INCADRARE IN TERITORUL LOCALITATII

SC. 1/ 10000

U_01

PLANȘA 02- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

SC. 1/ 500

U_02

PLANȘA 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SC. 1/ 500

U_03

PLANȘA 04- REGLEMENTARI EDILITARE

SC. 1/ 500

U_04

PLANȘA 05- REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVELE
DE UTILITATE PUBLICA

SC. 1/500

U_05

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

▪ denumirea lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării PUZ pentru proiectul „Elaborare PUZ pentru construire bază de agrement și reglementare acces”, pe terenul situat în municipiul Alba Iulia, jud. Alba, strada Petrosani, nr. F.N., conform planului de situație anexat, înscris în CF nr. 72153, 72421, 72137, 72420, 72140, 72122, 72158, 72157, 72233 Alba, având nr. Top. 72153, 72421, 72137, 72420, 72140, 72122, 72158, 72157, 72233; – proprietar persoana juridică S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L. reprezentată de Bernadi Donato. Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații se afla în intravilanul municipiului Alba Iulia. Zona studiată având suprafața însumată de 4.263,00 mp, marginită la nord de Strada Petrosani, la sud de parcele proprietate privată a Bisericii Catolice Barabant, la est de parcela proprietate privată a persoanei fizice Dehelean Emilia, iar la vest este marginită de strada Dr. Hateg.

Beneficiarul proiectului este S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L. proprietar al terenurilor mai sus menționate.

▪ elaboratorul lucrării

Elaboratorul documentației PUZ este S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. Sebeș – jud. Alba.

▪ data elaborării

Documentația PUZ având nr. 20/2016 a fost elaborată în data de 15 mai 2016.

1.2. Obiectul PUZ

▪ solicitări ale temei program

Proiectul propune, conform temei program, Elaborare PUZ pentru construire bază de agrement și reglementare acces, în vederea creării de funcțiuni conexe celei de locuire, în așa fel încât zona putând oferi servicii cât mai variate în vederea dezvoltării zonei de locuințe; astfel se propune amenajarea unui teren sintetic de fotbal, îngrădit perimetral cu plasa pentru protecție și a unei clădiri care să adaptească zona de recepție a bazei de agrement, vestiarele, o cafenea și mai multe spații pentru sport și fitness. De asemenea se dorește și reglementarea accesului, strada Petrosani fusese propusă cu niște alveole de acces pe fiecare parcelă care se vor elimina, astfel parcelele vor deveni complete și nu decupate în zona accesului. Beneficiarul proiectului este S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L. Circulațiile auto, pietonale, rezolvarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi aferente funcțiunilor propuse se vor rezolva în incinta proprie. La solicitarea beneficiarului a fost obținut un Certificat de Urbanism cu nr. 435/31.03.2016 în care este prevăzută necesitatea elaborării unei documentații de tip PUZ. Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie reglementarea modului de construire pe parcela studiată, reglementarea accesului și a strazii Petrosani și schimbarea caracterului Zonei teritoriale, din zona L3A - Subzona

locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate, in zona L3A - V - Subzona aferenta terenurilor sportive, amenajarilor pentru sport si agrement si constructiile specifice acestor functiuni, cu inaltimi maxime de P+1+M; respectiv stabilirea alinierii constructiilor fata de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului si totodata a coeficientului de utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare si a spatiilor verzi amenajate aferente functiunilor propuse.

▪ **prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform P.U.G. în uz, zona este inclusă în intravilanul localității Alba Iulia, zonificarea funcționala stabilită pentru terenurile din zona de studiu fiind de teren privat al persoanelor fizice, categoria de folosinta fiind arabil, zona L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

1.3. Surse de documentare

▪ **lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG nr. 716/2012, aprobat cu HCJ/HCL Alba Iulia nr. 158/2014.
- Certificatul de Urbanism nr. 435/31.03.2016 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

▪ **lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- analiza fondului existent
- ridicare topografică vizată OCPI
- referate geotehnice

▪ **date statistice**

- nu este cazul

▪ **proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- nu este cazul

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

▪ **date privind evoluția zonei**

Zona „CHIP” localității Alba Iulia, a cunoscut o dezvoltare in ultima decada si reprezinta o alternativa de luat in seama pentru cei ce doresc dezvoltarea de locuinte individuale in Municipiului Alba Iulia. Avand in vedere urbanizarea zonei pana in momentul actual, dar si accesul la artere principale ale orasului Alba Iulia, s-a remarcat tendința de urbanizare a loturilor de tip insular rezultate prin dezvoltarea de noi strazi si constructii de tip locuinte individuale.

Conform PUG amplasamentul studiat este situat în zona de Nord a orasului Alba Iulia, in zona „Barabant” in zona functionala: L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1E+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

▪ **caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Parcelarea în aceasta zonă nu este una specific urbană, loturile fiind rezultate din împărțirea și gestionarea terenurilor agricole, rezultând suprafețe mari, și forme atipice.

▪ **potențial de dezvoltare**

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un potențial de dezvoltare importantă din punctul de vedere al capacității locative, conferind accesibilitate în toate vecinătățile.

2.2. Încadrarea în localitate

▪ **poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în proporție de 100% în intravilanul localității Alba Iulia, în zona de nord a acesteia.

Terenul, aliniat la strada Petrosani, este proprietatea a S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L. după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 72153, și nr. top. 72153, cu o suprafață de 2.007,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72421, și nr. top. 9357/8, cu o suprafață de 232,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72137, și nr. top. 72137, cu o suprafață de 278,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72158, și nr. top. 72158, cu o suprafață de 307,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72233, și nr. top. 72233, cu o suprafață de 366,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72122, și nr. top. 72122, cu o suprafață de 274,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72420, și nr. top. 72420, cu o suprafață de 225,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72140, și nr. top. 72140, cu o suprafață de 241,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72157, și nr. top. 72157, cu o suprafață de 333,00 mp;

Parcelarele se află în proprietatea persoanei juridice S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L. și au forma rectangulară, una din ele fiind chiar strada Petrosani.

Toate terenurile aflate în zona de studiu – limita PUZ sunt proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

▪ **relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiată este localizată în partea de nord a localității Alba Iulia. Zona are artera de legătură str. Muresului ce conferă accesibilitate la strada Alexandru Ioan Cuza. Accesul din zona centrală a Municipiului Alba Iulia este foarte ușor de realizat, timpul necesar parcurgerii distanței între lotul în discuție și această zonă fiind de 10-15 minute cu autoturismul. Întreaga zonă învecinată este dominată de funcțiunea de locuire, terenul fiind în intravilanul localității Alba Iulia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

▪ **elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Poziția amplasamentului:

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, perimetrul administrativ-teritorial al municipiului Alba Iulia și, implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria unui feston al Culoarului Depresionar al Muresului (Culoarul Orastiei).

Date geomorfologice si geologice:

Amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de pod/frunte a terasei medii comune raurilor Mures si Sebes(terasa t2, cu altimetrie relativa de cca 18.00-25.00m) – terasa grefata pe un promontoriu orientat NNE-SSW care separa local, bazinul hidrografic al raului Mures de sistemul hidrografic al raurilor Sebes-Secas; evident prin pozitionarea altimetrica, zona amplasamentului, actualmente nu este supusa riscurilor de inundabilitate.

Date hidrogeologice si hidrologice:

Amplasamentul nu se afla sub influenta directa a unei ape de suprafata iar freaticul zonei este la aproximativ -5,0m fata de c.t.n., cu modificari functie de regimul precipitatilor si de anotimp.

Seismicitatea zonei. Adancimea medie de inghet:

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2006, amplasamentul cercetat se gaseste in zona seismica, avand:

- Valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului: $a_g=0,08$
- Valoarea perioadei de control (perioada de colt): $T_c=0,7\text{sec}$

Adancimea medie de inghet este conform STAS 6054/77 de 0,80 -0,90m de la cota terenului natural neacoperit.

2.4. Circulația

▪ aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Circulația rutieră majoră se desfășoară, în parametri normali, pe strada Petrosani. Profilul transversal al drumului ce deservește zona este conform normelor, lățimea lui permitand circulația auto pe ambele sensuri de mers.

Circulația pietonală este asigurata de trotuare si alei pietonale.

▪ capacități de transport, greutate în fluenta circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc.

Rețelele stradale existente au fost astfel dimensionate pentru a acoperi necesitățile de deservire a zonei studiate, respectiv strazi cu două sensuri și o bandă pe fiecare sens și trotuare aferente. Reteaua stradala existenta necesita modernizari (asfaltare) la nivelul carosabilului si trotuarelor aferente.

2.5. Ocuparea terenurilor

▪ principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Funcțiunea pe zona cuprinsă în intravilan destinată, este aceea de teren arabil.

▪ relaționări între funcțiuni

Având în vedere că întreaga zonă are funcțiunea de locuire, se urmareste dezvoltarea unei functiuni conexe si anume functiune mixta, care in final sa duca la dezvoltarea functiunii de locuire.

▪ gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este in proportie mica, existand putine cladiri de locuinte in imediata vecinatate.

▪ aspecte calitative ale fondului construit

Zona in curs de dezvoltare, insa destructurata din punct de vedere urbanistic; circulatii ce necesita modernizari. Dezvoltarea zonei, prin construirea unei constructii

care sa ofere servicii conexe locuintelor, va genera o urbanizare planificata a intregii zone studiate reglementand probleme legate de amenajarea spatiilor verzi, circulatii auto si pietonale, si accese in incinta.

▪ **asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată se afla în intravilanul municipiului Alba Iulia, vecinatatile fiind ocupate de terenuri libere si un imobil ce deservește funcțiunea de locuire, acest lucru facand oportuna investitia în zona respectiva, astfel ajuta la extinderea zonei de locuinte, prin faptul ca se ofera servicii specifice celor de a agrement.

▪ **asigurarea cu spații verzi**

În prezent spațiile verzi existente sunt neamenajate, în consecinta locuitorii zonei nu pot beneficia de existenta acestora.

▪ **existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

- conform studiilor geotehnice.

▪ **principalele disfuncționalități**

- dezorganizarea circulatiilor si acceselor în incinte

- lipsa spatiilor verzi amenajate

- lipsa spatiilor de servicii ce asigura buna functionare a unei insule urbane specifice functiunii de locuire.

2.6. Echiparea edilitară

▪ **stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Toate utilitatile tehnico-edilitare sunt asigurate - energie electrică, gaz metan, apă.

▪ **principalele disfuncționalități**

- nu este cazul.

2.7. probleme de mediu

▪ **relația cadru natural- cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr 137/95 cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu crează servituți limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

▪ **evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

▪ **marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Pe planurile de reglementari edilitare sunt pozitionate:

- Strada Hateg

- Strada Petrosani

▪ **evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

▪ **evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 435 din 31.03.2016 prevede ca destinație a terenului: conf. PUG aprobat, zona de locuințe familiale.

Având în vedere dezvoltarea zonei de locuințe, prin prezentul PUZ propunem crearea unei zone cu funcțiune mixta care să asigure funcțiunile conexe dezvoltării zonei de locuințe. Se propune construirea unei baze de agrement cu teren exterior de fotbal, o sala de fitness cu zonele de vestiare și recepție aferente dar și o mică zonă pentru alimentație publică. De asemenea se dorește și reglementarea accesului, strada Petrosani fusese propusă cu niște alveole de acces pe fiecare parcelă care se vor elimina, astfel parcelele vor deveni complete și nu decupate în zona accesului. În acest caz este necesară întocmirea unei documentații de tip PUZ care să precizeze modul de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului și totodată a coeficientului de utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare și a spațiilor verzi amenajate aferente funcțiunilor propuse.

Având în vedere datele geologice-geotehnice se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată. Terenul este stabil, fără gropi de imprumut sau accidente structurale care să afecteze stabilitatea construcției.

Procentul existent de ocupare a terenului POT și regimul de înălțime pentru zona studiată este stabilit la maxim 40%, respectiv regim maxim de înălțime P+1+M. Funcțiunea propusă pentru insula studiată este de zonă L3A - V - Subzonă aferentă terenurilor sportive, amenajărilor pentru sport și agrement și construcțiile specifice acestor funcțiuni, cu înălțimi maxime de P+1+M, un și un POT maxim de 30%.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG-ului Municipiului Alba Iulia din 2014, amplasamentul studiat este încadrat ca și teren arabil, zonă de locuințe familiale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

3.4. Modernizarea circulației

▪ **organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersecții; sensuri unice; semaforizări etc.)**

Accesul pe terenul studiat se face direct din strada Petrosani ce asigură legătura cu strada Hateg, acesta urmând a fi sistematizat în viitor, prin asfaltare, realizare de rigole și trotuare de trotuare.

Accesul carosabil in incinta se va realiza din strada Petrosani.

Pentru parcelele ce au generat PUZ-ul se propune organizarea circulatiei interioare proprii a incintelor prin intermediul unei retele carosabile, pietonale si platforme dalate. Carosabilul propus este dimensionat astfel incat sa rezolve necesitatile circulatiei proprii fiecarei incinte: alei auto si pietonale.

Parcagele autoturismelor se vor realiza in incinta parcelei create.

▪ **organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulația pietonală a insulei urbane este deservită de trotuare.

3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	4.263,00	100	4.263,00	100
TEREN ARABIL INTRAVILAN	2.256,00	52,92	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES - DRUMURI	2.007,00	47,08	-	-
1. L – ZONA CONSTRUIRE LOCUINTE, din care:			2.357,00	55,30
ZONA AFERENTA FUNCTIUNII MIXTE	-	-	1.957,57	45,93
ZONA VERDE	-	-	356,54	8,36
ZONA URMAND A SE CEDA DOMENIULUI PUBLIC	-	-	43,25	1,01
2. CAI DE COMUNICARE RUTIERA, din care:			1.905,64	44,70
CAI DE COMUNICARE RUTIERA – STRAZI	-	-	1.409,79	33,07
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOT	-	-	495,85	11,63
REGIM DEINALTIME:	P, P+1E, P+1+M			
POT maxim: 30%				
CUT maxim: 0,7				

▪ din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiata va fi destinata ca si zona L3A - V - Subzona aferenta terenurilor sportive, amenajarilor pentru sport si agrement si constructiile specifice acestor functiuni, cu inaltime maxime de P+1+M. Construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunilor.

▪ **regimul de înălțime maxim va fi P+1+M.**

▪ regimul de aliniere a construcțiilor. Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele edificabile ale parcelelor sunt următoarele:

- regimul de înălțime existent;
- regimul existent de aliniere a construcțiilor pe parcelele invecinate;
- **Se propune pastrarea alinierii initiale a constructiei, cu o retragere de minim 7,00m din axul strazii Petrosani, iar la strada Hateg minim 5,00m fata de strada modernizata. De asemenea se va alinia la latura estica a proprietatii in cauza**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

▪ **alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua publica a municipiulu Alba Iulia.

▪ **canalizare**

Canalizarea se va conecta la fosa septica vidanjabila proprie.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole de suprafață și se vor

lega la canalizarea pluvială existentă în zonă.

- **alimentare cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se propune, într-o primă fază, extinderea liniei electrice existente, cu branșament individual.

- **telecomunicații**

Se va realiza racordul la rețeaua din zonă.

- **alimentare cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente, respectiv din conducta principală.

- **gospodărie comunală**

Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele în locuri special amenajate în incinte conform planșei de reglementări Urbanistice, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

3.7. Protecția mediului

- **diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

- **epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare și racordate la fosa septică vidanjabilă proprie. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

- **depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform planșei de reglementări urbanistice și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

- **recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor amenaja spații spații verzi plantate **minim 25%** din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

- **organizarea sistemelor de spații verzi**

Funcțiunile propuse vor beneficia de un **minim de spații verzi propuse 25%** din terenurile ce au generat PUZ-ul.

- **protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

-nu este cazul

- **valorificarea potențialului turistic și balnear**

-nu este cazul

- **eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate

3.8. Obiective de utilitate publică

- **listarea obiectivelor de utilitate publică**

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

- **identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții)**

din zonă

Parcela nou creată pe care se va construi imobilul este situată în intravilanul orașului Alba Iulia, în zona nordică, pe Str. Petrosani, nr. f.n..

Terenul, aliniat la strada Petrosani și strada Petrosani, este proprietatea a persoanei juridice S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L. după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 72153, și nr. top. 72153, cu o suprafață de 2.007,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72421, și nr. top. 9357/8, cu o suprafață de 232,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72137, și nr. top. 72137, cu o suprafață de 278,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72158, și nr. top. 72158, cu o suprafață de 307,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72233, și nr. top. 72233, cu o suprafață de 366,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72122, și nr. top. 72122, cu o suprafață de 274,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72420, și nr. top. 72420, cu o suprafață de 225,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72140, și nr. top. 72140, cu o suprafață de 241,00 mp;
- Terenul cu C.F. nr. 72157, și nr. top. 72157, cu o suprafață de 333,00 mp;

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, inclusiv cele carosabile, strada Petrosani proprietate a SC LAURA CONSTRUCT SRL.

- **determinarea circulației terenurilor**

Nu este cazul.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile**

PUG

Conform prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii de zonă de locuințe familiale propuse în PUG, a unei suprafețe de 2.256,00 mp, în zona L3A - V - Subzona aferentă terenurilor sportive, amenajărilor pentru sport și agrement și construcțiile specifice acestor funcțiuni, conform legislației în vigoare, și reglementarea strazii Petrosani, strada privată, în suprafața de 2.007,00mp.

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odată parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederile generale ale PUG-ului aprobat.

- **categoriile principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare**

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

O dată aprobat, PUZ-ul poate fi aprofundat prin elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu pentru adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente.

- **priorități de intervenție**

-nu este cazul

Întocmit,
arh. Radu Ana Cornelia
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

Pag. 11

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-RLU

AFERENT PUZ – ELABORAT PENTRU BAZA DE AGREMENT SI REGLEMENTARE ACCES STR. PETROSANI, NR. F.N. – ALBA IULIA

I. DISPOZITII GENERALE

1. rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și funcționare a construcțiilor pe zona studiată delimitată de limitele laterale ale parcelei situate pe latura sudică a strazii Petrosani, ce face legătura cu strada Hateg. Amplasamentul care urmează a fi reglementat, tot odata ce a generat elaborarea prezentei documentații este situat în localitatea Alba Iulia, jud. Alba, Str. Petrosani, Nr. f.n., conform planului de situație anexat, înscris în C.F. nr. 72153, 72421, 72137, 72420, 72140, 72122, 72158, 72157, 72233 și nr. top. 72153, 72421, 72137, 72420, 72140, 72122, 72158, 72157, 72233, cu o suprafața totală de 4.263,00 mp, proprietate a persoanei juridice S.C. LAURA CONSTRUCT S.R.L.

Terenurile direct învecinate Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile menționate mai sus.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia.

Documentația a fost solicitată beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 435 din 31.03.2016 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.

2. baza legală a elaborării

Documentația de față are ca bază legală de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent 716/2012 aprobat prin HCL 158/2014, prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

3. domeniul de aplicare

Prezentul PUZ precum și RLU aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe insula urbană menționată mai sus. Suprafața totală a insulei ce face obiectul PUZ-ului este de 4.263,00 mp.

II. ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Unități și subunități funcționale

UTR – L3A

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L3A - V - Subzona aferentă terenurilor sportive, amenajărilor pentru sport și agrement și construcțiile specifice acestor funcțiuni, cu înalțimi maxime de P+1+M;

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise.

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- alimentatie publica;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport;

Articolul 2. Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 3. Caracteristici ale parcelei

- Parceva la avea suprafata de 4.263,00 mp.

Articolul 4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- cladirile vor fi retrase de la aliniament cu o retragere de minim **7,00** metri din axul strazii Petrosani, iar la strada Hateg minim **5,00** metri fata de strada modernizata. De asemenea se va alinia la latura estica a proprietatii in cauza.

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de **3,00** metri sau **h/2** dar nu mai puțin de **3,00** metri față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin **3.00** metri;

Articolul 6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **5.0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Articolul 7. Circulații și accese

- toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcelă ramasă după dezmembrare.

Articolul 8. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei studiate.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărei construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 9. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- regimul de înălțime al zonei studiate este stabilit la **maxim P+1+M**.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Articolul 10. Aspectul exterior al clădirilor

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

Articolul 11. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente ale localității.
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 12. Spații libere și spații plantate

- **spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 25%.**
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;

Articolul 13. Împrejmuiuri

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.
- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

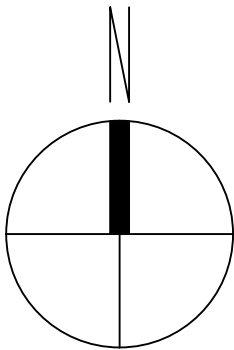
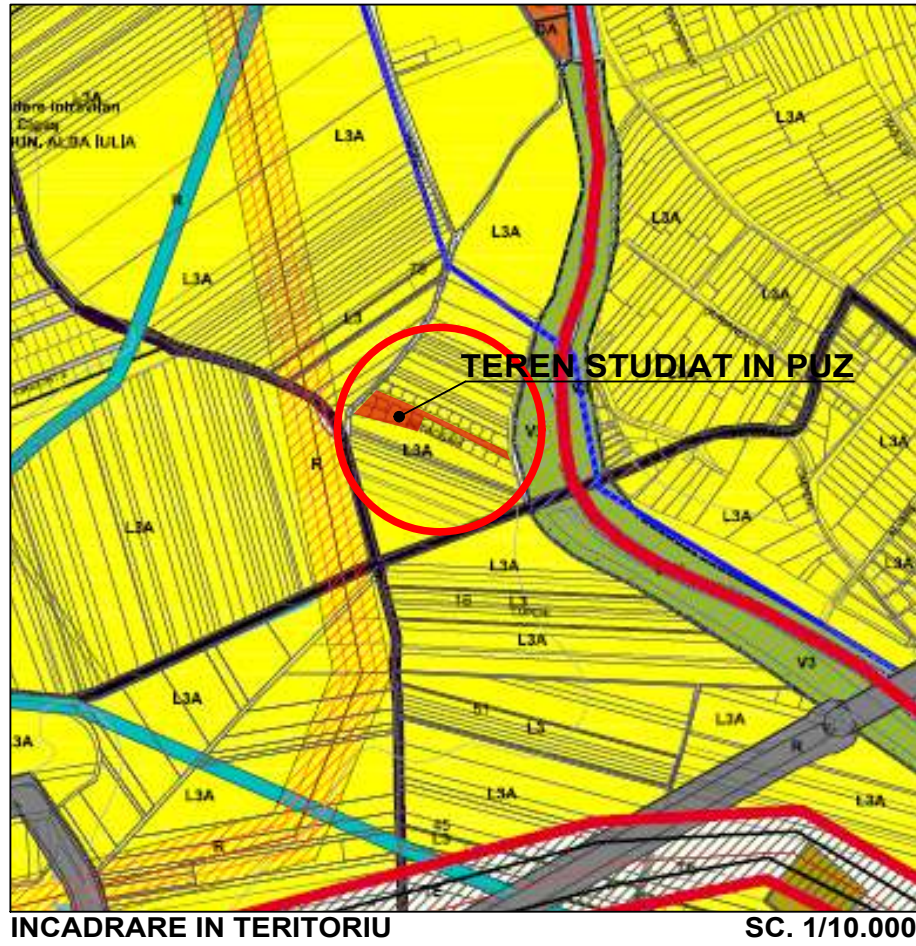
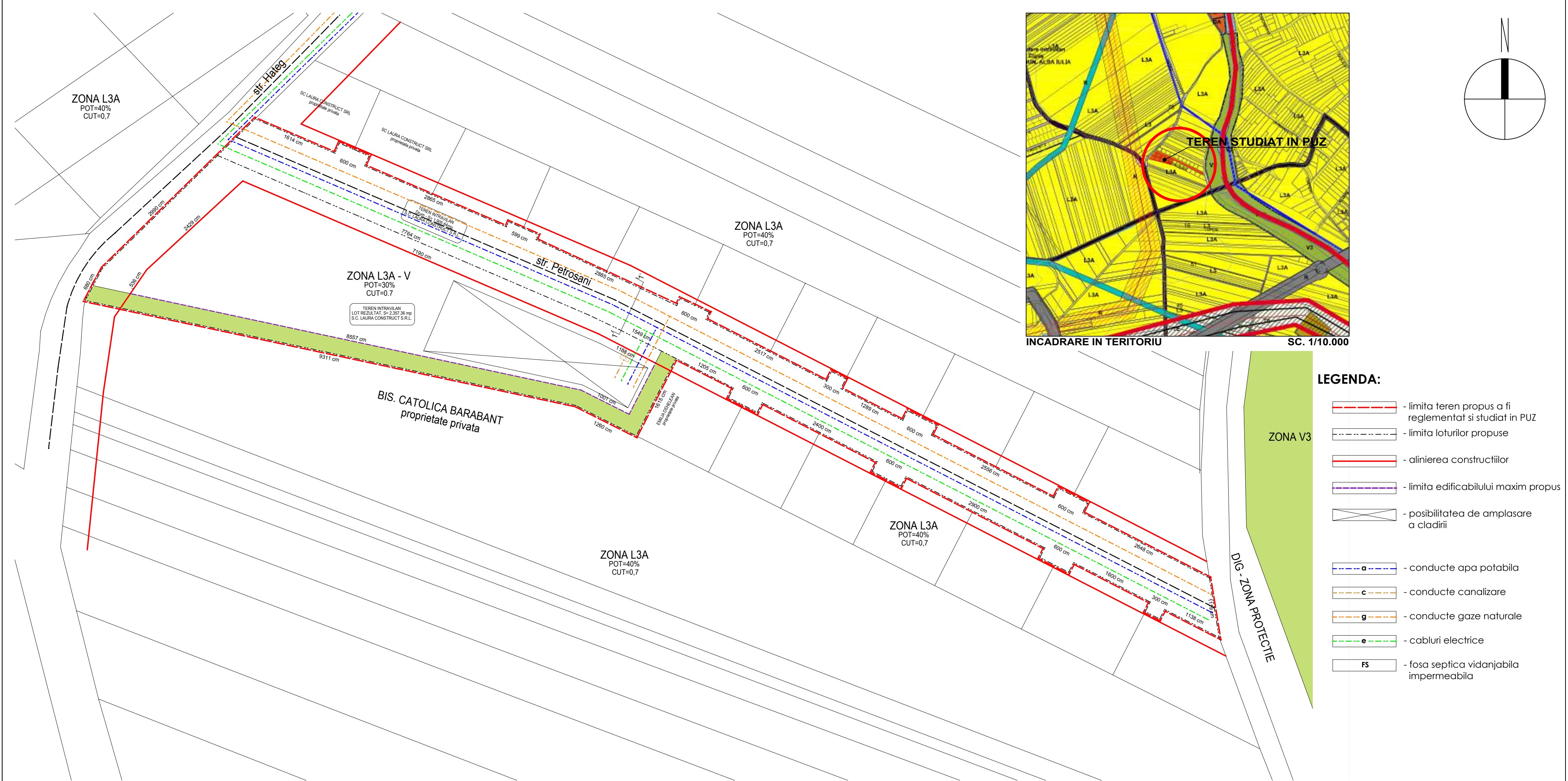
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAȚE, din care:	4.263,00	100	4.263,00	100
TEREN ARABIL INTRAVILAN	2.256,00	52,92	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES - DRUMURI	2.007,00	47,08	-	-
1. L – ZONA CONSTRUIRE LOCUINȚE, din care:			2.357,00	55,30
ZONA AFERENTA FUNCTIUNII MIXTE	-	-	1.957,57	45,93
ZONA VERDE	-	-	356,54	8,36
ZONA URMAND A SE CEDA DOMENIULUI PUBLIC	-	-	43,25	1,01
2. CAI DE COMUNICARE RUTIERA, din care:			1.905,64	44,70
CAI DE COMUNICARE RUTIERA – STRAZI	-	-	1.409,79	33,07
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOT	-	-	495,85	11,63
REGIM DE ÎNĂLȚIME:	P, P+1, P+1+M			
POT maxim: 30%				
CUT maxim: 0,7				

Articolul 14. Procentul de ocupare a terenului.

- POT maxim: 30%
- CUT maxim : 0,7 mp.ADC/mp.teren

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

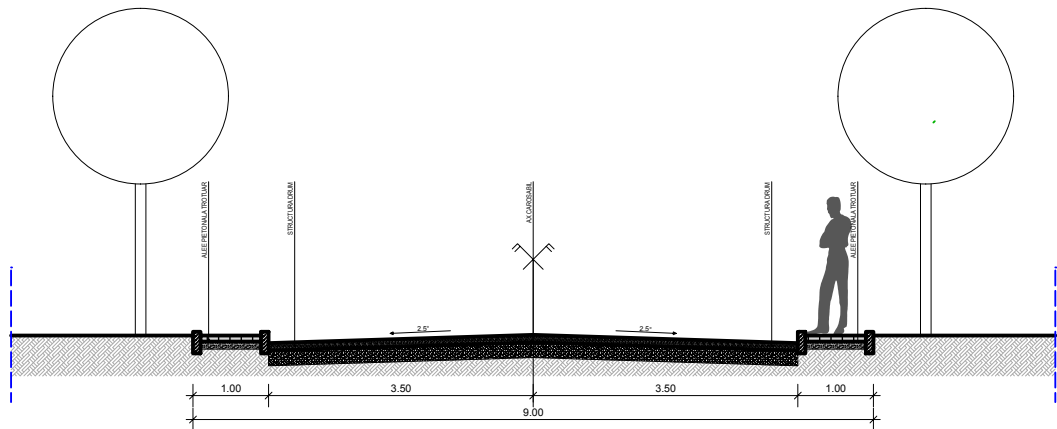
Întocmit,
arh. Radu Ana Cornelia
arh. Budrala Ovidiu Nicolae



- LEGENDA:**
- limita teren propus a fi reglementat si studiat in PUZ
 - limita loturilor propuse
 - alinierea constructiilor
 - limita edificabilului maxim propus
 - posibilitatea de amplasare a cladirii
 - conducte apa potabila
 - conducte canalizare
 - conducte gaze naturale
 - cabluri electrice
 - fosa septica vidanjabila impermeabila

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	4.263,00	100	4.263,00	100
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	2.256,00	52,92	-	-
CAI RUTIERE DE ACCES - DRUMURI	2.007,00	47,08	-	-
1. L - ZONA CONSTRUIRE LOCUINTE, din care:	-	-	2.357,36	55,30
ZONA AFERENTA FUNCTIUNII MIXTE	-	-	1.957,57	45,93
ZONA VERDE	-	-	356,54	8,36
ZONA URMAND A SE CEDA DOMENIULUI PUBLIC	-	-	43,25	1,01
2. CAI DE COMUNICARE RUTIERA, din care:	-	-	1.905,64	44,70
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - STRAZI	-	-	1.409,79	33,07
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	495,85	11,63
REGIM DE INALTIME: P, P+M, P+1				
POTmax: 70%	CUTmax: 2,0			

SECTIUNE PROFIL DRUM PROPOS



1-1 ALEE CAROSABILA - STR. PETROSANI SC. 1/100

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA	Proiect nr.
VERIFICATOR/EXPERT	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. RO 515800 Sebes, Str. Mihai Eminescu, nr. 14 CIF: 35282567, Nr. reg. com. J1/889/2015 tel: + 40742849731 e-mail: budrala_arh@yahoo.com			ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BAZA DE AGREMENT SI REGLEMENTARE ACCES	20/2016
Sef proiect	Arh. Radu Ana Cornelia			Beneficiar:	FAZA
Proiectat	Arh. Budrala Ovidiu Nicolae			Adresa:	P.U.Z.
Desenat	Arh. Budrala Ovidiu Nicolae			Mun. Alba Iulia, str. Petrosani, nr. F.N., jud. Alba	
				Scara	Plansa
				1:500	U_04
				MAI. 2016	

REGLEMENTARI EDILITARE