



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

PROIECT NR. 199/2018

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4 - Spatii
plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc
(inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta
situata in zona industriala - servicii/activitati de
productie**

Mun. ALBA IULIA, str. Brandusei, Nr 61, judetul Alba

BENEFICIARI: TEODORESCU NICOLAE si TEODORESCU ELENA

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

Data: 2018

Exemplar nr. **2**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4 - Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie
Mun. Alba Iulia, str. Brandusei Nr. 61, judetul Alba

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

5. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

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 amenajarilor aferente zonei studiate denumita "ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE ZONA V4 - Spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren) in zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie " amplasata in intravilan/extravilanul pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

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.
- 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.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la:

Terenul situat in intravilan aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, jud. Alba, zona care face parte din unitatea teritoriala de referinta

UTR V4 - zona spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc;

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

- zona domeniului privat, cuprinzand terenul agricol - arabil
- domeniul public, cuprinzand caile de acces in zonă

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

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici 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, si a corelarii imaginii propuse cu specificul functiunii de baza a investitiei.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea 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.

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;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in 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, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

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. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul public si domeniul privat (drumuri, strazi).

Prin aliniamentul de fata, se intelege retragerea constructiei fata de caile de acces si se stabileste a fi la 10.00 m pe strazile de categoria 1-a si a 2-a si la 6m pe strazile de categoria a 3-a.

Aliniamentul fata de limitele laterale ale parcelei (limita de buna vecinatate) a fost stabilit la o distanta egala cu jumatatea din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m.

Aceaste retrageri sunt limitative in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, respectiv limita de proprietate, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6.2. Vederea directa.

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

6.3. Inaltimea constructiilor.

Constructiile vor avea regimul de inaltime P+1 (Hmax = 12 m)

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie avand o latime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

Accelese in parcele, din strazile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

Pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in "drum". Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele subterane de apa.

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.O.T.A. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

- pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.

10.1. Datorita caracterului particular al investitiei – vecinatatea cu terenuri agricole extravilan sau pasune comuna – imprejurirea se va face exclusiv de catre investitor , cu respectarea legislatiei in vigoare si a limitelor de proprietate materializate in documentatiile topografice de intabulare si parcelare – vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

10.2. Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre terenurile intravilane agricole, imprejuririle spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

10.3. Parcaje, garaje.

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 astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;
- 5 locuri de parcare pentru activitati industriale.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.4. Spatii plantate.

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel utilizata si amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor, in special a celor care sunt totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta;

- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Pentru fiecare obiectiv, provizoriu sau definitiv, se va amenaja o platforma ecologica de sortare si depozitare a gunoiului, echipata cu europubele. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Este obligatorie realizarea de contracte cu firmele de salubritate sau cu Autoritatea locala, in cazul in care aceasta gestioneaza salubritatea localitatii.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele cladirii.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1. Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiata sa aiba functiunea de zona mixta situata in zona industriala - servicii, comert/activitati de productie **UTR MI**

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 in trei capitole:

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

1- Generalitati

- 1.1. – Definirea zonei;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

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 imprejuriri.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

Stabilirea U.T.R. -urilor s-a făcut în cadrul acestui P.U.Z. și se preiau ca atare. Zona studiata in acest P.U.Z. nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca zona studiata face parte.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA :

U.T.R. MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii,comert/activitati de productie.

1. Generalitati

1.1 Tipuri de zone functionale

Zona cuprinde: suprafata de teren amplasata pe teritoriile administrativ al municipiului Alba Iulia

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit ca zona studiata sa isi schimbe functiunea de **UTR**

V4 – spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc in

UTR MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii,comert/activitati de productie.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: zona industriala si zona protectie spatii verzi

1.3. Functiuni complementare admise:

2. Utilizare functionala

1.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii depozitare agroindustriala
- spatii industriale nepoluante
- parcaje/garaje la sol
- servicii de intretinere si reparatii auto

2.2. Utilizari admise cu conditii:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

2.3. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- pentru Ferma de pasări - S.C. Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeată spre fermă). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibilelor factori de disconfort, în special miros.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea față de aliniament

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

3.1.2. Înălțimea construcțiilor

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;

3.1.3. Orientarea față de punctele cardinale

- nu este cazul

3.1.4. Vederea directă.

Ferestrele se vor amplasa respectându-se Codul Civil.

3.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

3.2.1. Accese carosabile

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele
- pentru emiterea autorizației de construire se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela 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 parcela ramasă după dezmembrare.

3.2.2. Accese pietonale

- nu este cazul

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

POT - Procentul de ocupare a terenului

Reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă suma terenului ocupat de clădirile de pe teren, de terase, accese auto și trotuare betonate, etc., practic toate suprafețele, altele decât pământ și iarbă.

Procentul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **POT maxim = 40%** pentru construcții clădiri.

CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.

Reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraetere și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **CUT = 1.6**, pentru construcții clădiri.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se vor prevedea plantatii înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60m și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști

Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

Intocmit:
arh. MIREA IULIAN

2. Raport de specialitate

TEODORESCU NICOLAIE, TEODORESCU ELENA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE ZONA V4 – SPATII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA SI FATA DE ZONELE DE RISC (INUNDATII, ALUNECARI DE TEREN) IN ZONA MI – ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII / ACTIVITATI DE PRODUCTIE, ALBA IULIA, STR. BRANDUSEI, NR. 61.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea pe parcursul executiei a halei depozitare cereale prin realizarea a doua copertine adiacente halei conform plan de situatie si modificarea functiunii zonei V4 in zona MI.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla partial in intravilanul si partial in extravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 8440 mp.

Funciunea aprobata – Zona V – zona spatiilor plantate, subzona V4 – spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de teren).

Funciunea reglementata – MI – zona mixta situata in zona industriala – servicii / activitati de productie.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Brandusei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor amplasa la min 10 m fata de strazile de categoria I si II si la min 6 m fata de strazile de categoria III; propunere: min 18.5 m fata de str. Brandusei.

Retrageri fata de proprietatile vecine: cu respectarea RLU, Cod Civil si Pompieri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: min 16.93 m intre cladirile propuse.

Regim maxim de inaltime reglementat: max. 12 m la coama.

POT max. reglementat = 40% CUT max. reglementat = 1.60.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Brandusei. Se propun 12 locuri de parcare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Cladirile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona necesare.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.07.2018, s-a primit **aviz favorabil, cu conditia obtinerii la faza de autorizare a acordului vecinului cu ferma zootehnica pentru functiunea invecinata si a acordului solicitantului privind asumarea prezentei fermei si a eventualului disconfort cauzat de miros, ambele in forma legalizata.***

Alba Iulia, 12.07.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei studiate:	8439.00	100	-	-
zona V4 - spatii plantate de protectie sanitara si fata de zonele de risc	8439.00	100	-	-
Suprafata zonei Reglementate:	-	-	8439.00	100
zona MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie	-	-	8439.00	100
Suprafata aferenta constructiilor si anexelor	-	-	5586.83	66.20
Suprafata cu interdictie de construire	-	-	1552.17	18.40
Zona TAA - terenuri agricole situate in extravilan	-	-	1300.00	15.40

UTR A1

FERMA AVICOLA COASTA CURATA

CANAL

STANCIU ANA

DRUM DE PAMANT

UTR TAA

Teren extravilan
S=1300.00 mp

Teren intravilan
S=7139.00 mp

UTR MI

extravilan

intravilan

POP LEONTINA
(LIBER DE CONSTRUCTII)

Str. Brandusei
Spre Paclisa

LEGENDA

I. LIMITE

- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament la strada
- Limita perimetrului intravilan
- Limita zonei studiate

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UTR MI - zona mixta situata in zona
industriala - servicii/activitati de productie
POT maxim = 40%
CUT maxim = 1.2

UTR MI ZONA MI - zona mixta situata in zona
industriala - servicii/activitati de

III. CAI DE COMUNICARE RUTIERA - Cr

- Platforme carosabile in incinta
- Strada Brandusei

Calcul analitic suprafata imobil

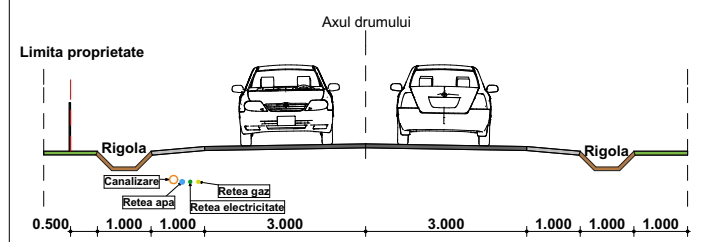
Nr. Pct	X	Y
16	507118.033	387495.076
17	507066.719	387605.075
13	507050.625	387595.970
14	507022.588	387579.992
15	507161.916	387364.251
10	507175.205	387376.046
11	507141.773	387455.766
12	507135.018	387456.890
18	507113.514	387492.334

S=8439.092mp

Proprietar: TEODORESCU NICOLAE si sotia
TEODORESCU ELENA
CF. Nr.106981, Nr. Cad. 106981
S teren =8440 mp

SECTIUNE DRUM 1-1

SCARA 1:100



ARHIMAR PROJECT SRL

str. Nazareth IIII, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel 0723673130; e-mail arhimarproject@gmail.ro

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. SZAKACS ANDREI

Scara
1:500

Data:
MAI
2018

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONA V4-Spatii plantate de
protectie sanitara si fata de zonele de risc (inundatii, alunecari de
teren) in zona MI-zona mixta situata in zona industriala -
servicii/activitati de productie
Loc. Alba Iulia, Paclisa, Str. Brandusei nr. 10, jud. Alba

Beneficiarul:
TEODORECU NICOLAE SI TEODORESCU ELENA

Denumirea plansei:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr:
199/2018

Faza
PUZ

Nr. pl.
2