

SC Birou Proiectare Enache SRL - Alba Iulia, str. G. Enescu 6, CIF 37460857, RC J1/444/2017, Tel. 0723 434 404

PROIECT NR. 002-18
FAZA P.U.Z.

**CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI
CREARE STRADA ACCES,
Municipiul Alba Iulia, str. Sliven 41**

BENEFICIAR:
Docea Ioan, Docea Iosifina, Heraldist Europe SRL

PROIECTANT:
SC Birou Proiectare Enache SRL
Alba Iulia
arh. Lucian Enache

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

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
- A02 - SITUATIA EXISTENTA
- A03 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- A03' - REGLEMENTARI URBANISTICE - PROFIL STRADAL
- A04 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
- A05 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A06 - PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

LISTA DE SEMNATURI

Proiect nr. 002-18
Obiectiv: PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI CREARE STRADA ACCES
Amplasament: Municipiul Alba Iulia, str. Sliven 41
Beneficiar: Docea Ioan, Docea Iosifina, Heraldist Europe SRL

SC Birou Proiectare Enache SRL

Adm. Lucian Enache

ARHITECTURA-URBANISM:

arh. Lucian Enache

ECHIPARE EDILITARA:

PFA - Dreghici Dana
ing. Dana Dreghici

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului
**Plan Urbanistic Zonal –
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI CREARE STRADA ACCES**
- Amplasament
Municipiul Alba Iulia , str. Sliven 41, Jud. Alba.
- Beneficiar
Docea Ioan, Docea Iosifina, Heraldist Europe SRL
- Proiectant
SC Birou Proiectare Enache SRL, Alba Iulia
- Data elaborarii
Ianuarie, 2018

1.2.Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei-program
Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru Construire locuinte unifamiliale si creare strada acces 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 constructibilitate 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, PUZ nr. aprobat cu HCL 108/2008
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice
Terenul studiat are o suprafata de 8473.00mp fiind format din urmatoarele parcele (proprietari conform CF-uri anexate):
 - CF-uri nr. 89995, 89994, 89996, 89997, 93205 cu suprafete de 1984, 61, 220, 1388, 4820mp;Terenul se invecineaza la:

- est – str. Sliven
- sud – proprietati private, zona locuinte
- vest – str. Nazareth Illit
- nord – proprietati private, zona locuinte

Pe Terenul studiat mai exista o constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala. Se doreste reglementarea terenurilor studiate pentru construire locuinte individuale si crearea unei strazi de acces.

- 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 locuinte unifamiliale.

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 o constructie cu destinatia locuinte unifamiliale.

2.2.Incadrare in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
Conform P.U.G. aprobat, zona studiata se afla in partea de nord-vest a localitatii, fiind situata in intravilan.
- Relationarea zonei cu localitatea
Amplasarea pe str. Sliven 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 $K_s=0,08$;
Adancimea 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 str. Sliven in partea de est, in partea de nord de proprietati private, zona locuinte, la vest de str. Nazareth Illit si la sud de proprietati private, zona locuinte.
- 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 mai exista o constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala. Se doreste reglementarea terenurilor studiate pentru construire locuinte individuale si crearea unei strazi de acces.

- Relationari intre functiuni
Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter predominant rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare).
- 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 mai exista o constructie cu destinatia de locuinta unifamiliala. Se doreste reglementarea terenurilor studiate pentru construire locuinte individuale si crearea unei strazi de acces.

- 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
Zona 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, pe strada.
- Canalizare
Retea de canalizare: nu, nu exista in zona.
- Alimentarea cu energie electrica
Retea de alimentare cu energie electrica : da, pe strada.
- Telefonie, CATV
Nu sunt retele in zona studiata.
- Alimentarea cu gaze naturale
Retea de gaze naturale : da, pe 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 locuinte unifamiliale.

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 rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare). 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+)P+1E(M) si un procent de ocupare al terenului de maxim 40.00 %.

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

Str. Sliven, asigura accesul la proprietatea beneficiarului.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

Accesul se face din str. Sliven cu profil de 13m, str. N. Illit cu profil de 10m.

Circulatiile din zona studiata:

circulatii	propunere	categ	profil m	carosabil m	pietonal m	sp. verzi m	m
strada loturi	nou creata	IV	7.00	2x3.00	1x1.00	-	-
str. Sliven	modernizare	IV	13.00	2x3.50	2x3.00	-	-
str. N. Illit	modernizare	IV	10.00	2x3.00	2x1.00	-	-
Str. Aradului	Modernizare	IV	10.00	2x3.00	2x2.00	-	-
Str. Radna	modernizare	IV	10.00	2x3.00	2x2.00	-	-

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

LM2 - zona locuinte individuale si semicolective

cu subzonele din bilantul de mai jos:

- Bilant teritorial zona

UTR	mp	Regim inaltime	POT max	CUT max
EXISTENT				
Suprafata de teren studiata	8473.00	(0.8473 ha)		
LM2 - locuinte individuale	8473			
PROPUNERE				
Cr - circulatii	1922			
subzona circulatii auto	1482			
subzona circulatii pietonale	440			
LM2 - zona locuinte individuale si semicolective	6551	(S+)P+1E(M)	40.00	1.20
subzona constructii	2620			
subzona spatii verzi	1965			
subzona circulatii	1965			

- 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 este asigurata din reseaua de apa existenta pe str. Sliven si Nazareth Illit.
- Canalizare
Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazine vidanjabile.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentarea cu energie electrica este asigurata din reseaua existenta pe str. Sliven si Nazareth Illit.
- Telefonie, CATV
Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.
- Alimentarea cu caldura
Agentul termic si apa calda este asigurata de catre centrale termice proprii.
- Alimentarea cu gaze naturale
Alimentarea cu gaze naturale este asigurata din reseaua existenta pe str. Sliven si Nazareth Illit.
- Gospodarie comunală
Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre 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 detaliere.
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**

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

I. DISPOZITII GENERALE

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

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, explicita 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 locuinte unifamiliale si creare strada acces", amplasata in partea de nord-vest a localitatii Alba Iulia, intravilan, str. Sliven 41.
- 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 pe terenurile studiate si amplasate in partea de nord-vest a localitatii Alba Iulia, intravilan, str. Sliven 41.
- 3.3. Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:
 - zona domeniului privat care include loturile de constructie de minim 500.00mp;
 - 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, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi 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 daca 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 3.00m fata de aliniamentul la strada care deserveste constructiile, 3.00m fata de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60m 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.

Ca si propunere, fata de limita din dreapta constructiile se vor amplasa la ~0.60m, fata de limita din stanga la ~3.00m, la ~3.00m fata de strada si ~3.00m fata de limita din spate.

Daca sint impuse restrictii, se vor respecta toate conditiile impuse de avizele ce insotesc prezentul PUZ.

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

Constructiile vor avea o inaltime de maxim 10.00m la cornisa sau streasina, masurata de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre strada a lotului.

Inaltimea totala a cladirii nu va depasi 15.00m,

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

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.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fantanilor se va face la cel putin 15,00m de orice sursa posibila de poluare;
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazine vidanjabile.

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

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata de minim 500.00mp si care au o latime la strada de minim 12.00m. Pe terenul studiat se pot autoriza constructii conform plansei de reglementari urbanistice. Adancimea va fii, de regula, mai mare decat latimea.

9.2. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Municipiului Alba Iulia.

9.3. Conditii de parcelare

Proprietarul va accepta aliniera si largirea de strada impusa de Primaria Municipiului Alba Iulia pe baza planurilor de sistematizare, daca e cazul. Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1. Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Spre strada imprejmuirile vor avea maxim 0,60m inaltime suprafata opaca si restul pana la maxim 2,00m suprafete care permit vederea spre curte.

10.2. Parcaje, garaje

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar este:

- un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;
- un loc de parcare-garare pentru 25,00mp din spatiile destinate publicului pentru spatii cu alta destinatie decat locuinte.

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

10.3. Spatii plantate

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

Spatiile verzi se vor amplasa perimetral cailor de acces si cladirilor.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului

In incinta fiecarei constructii trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele de salubritate.

In cazul in care se opteaza pentru colectarea deseurilor menajere in eurocontainere, acestea vor deservei mai multe constructii, iar locul de amplasare va fi ales astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu contamineze sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15,00m de ferestrele locuintelor.

10.5. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

- 11.1. In cadrul UTR se stabilesc loturi de minim 500.00mp:

UTR	mp	Regim inaltime	POT max	CUT max
Cr - circulatii	1922			
subzona circulatii auto	1482			
subzona circulatii pietonale	440			
LM2 - zona locuinte individuale si semicolective	6551	(S+)P+1E(M)	40.00	1.20
subzona constructii	2620			
subzona spatii verzi	1965			
subzona circulatii	1965			

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului Local de Urbanism

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

1. Generalitati

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

2. Utilizare functionala

- 2.1. Utilizari permise;
- 2.2. Utilizari permise cu conditii;
- 2.3. Utilizari interzise.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. Reguli cu privire la 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 imprejurimi.

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. si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

LM2 - locuinte individuale

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

Cr - circulatii

LM2 - zona locuinte individuale si semicolective

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

Cr - circulatii

LM2 - zona locuinte individuale si semicolective

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona cu caracter predominant rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare).

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;

Sanatate (farmacie, cabinet medical, laborator medical);

Educatie si invatamant prescolar (gradinita, camin);

Spatii de cazare (motel, pensiune);

Recreere (club, sala de jocuri);

Echipamente publice

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari: locuinte unifamiliale.

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 3.00m fata de aliniamentul la strada care deserveste locuinta, 3.00m fata de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60m 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. Acestea vor avea o latime minima de 1m.

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: 7.00m pentru alea 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 bazine 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 = 40.00 %

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, etajari, modernizari este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 40.00 %.

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.= 1.20

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

11. Raport de specialitate

DOCEA IOAN, DOCEA IOSIFINA, HERALDIST EUROPE SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE SI CREARE STRADA ACCES, ALBA IULIA, STR. SLIVEN, FN.**

Documentatia a fost intocmita de SC BIROU PROIECTARE ENACHE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Construirea unor locuinte unifamiliale si semicolective si creare strada acces pe terenul beneficiarului, reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, constructie-locuinta cu acte (S+P+M) arator – 8473 mp

Functiunea aprobata: conform PUZ aprobat, UTR = LM2 – zona de locuinte individuale in regim izolat, cuplat, insiruit.

Functiunea reglementata: UTR = LM2 – zona locuinte individuale si semicolective.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strada Sliven cu profil transversal de 13 m si la strada Nazareth Illit cu profil transversal de 10 m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – retragere de la aliniament min 6 m la strada pe ambele parti pentru strazile Radna si Arad, conform aviz magistrala de gaz la strada Sliven si min 6 m de la strada Nazareth Illit modernizata. Retrageri de la aliniament min 3 m la strada propusa prin PUZ, avand un profil transversal de 7 m (6 m carosabil + 1 m trotuar).

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare: la 3 m fata de una din limitele de proprietate laterale, respectiv 0.60 m fata de cealalta, iar fata de limita posterioara 3 m.

Regim maxim de inaltime admis / reglementat: (S+)P+1E+M

POT max. Admis / reglementat = 40%, CUT max.admis / reglementat = 1.20.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: 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 parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesul vor fi directe. Accese pietonale – se vor prevedea la toate constructiile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace de deplasare. Acestea vor avea o latime minima de 1 m.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Alimentarea cu energie electrica, gaz si apa se va face prin racordare la retelele existente in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se face in sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil.

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

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.08.2018, s-a primit aviz **FAVORABIL**, cu conditia corectarii si completarii documentatiei in vederea respectarii reglementarilor urbanistice si legislatiei in vigoare.*

Alba Iulia, 14.08.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Cristian Sorin

f. Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUZ va contacta personal toti vecinii directi al zonei studiate si le va prezenta intentiile de initiere a acestui Plan Urbanistic Zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, vor stabili o data inainte de avizare care se va comunica tuturor vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatare:

Intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.

Vecin direct	Domiciliu/sediu vecin
Craciun Bogdan Cornel	Alba Iulia, str. C. Brancusi 5
Mihaltan Maria	Alba Iulia, str. E. Racovita 3
Radu Nicolae	Alba Iulia, str. Gladeolelor 5
Rusu Emilian	Alba Iulia, str. M. Aurelius 35
Cosma Calin Gheorghe	Alba Iulia, str. Baba Novac 3
Radu Lucian	Sard, str. Principala 266A

5.1.2018 este data intalnirilor cu vecinii de mai sus care au calitatea de proprietar al imobilului aflat in imediata vecinatate a imobilului studiat in PUZ.

2. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii acestui Plan Urbanistic Zonal.

3. Localizarea rezidentilor s-a facut la primarie.

4. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- reprezentant initiatori proiect: 1 persoana
- vecini interesati: 6 persoane

g. Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

In urma informarii si consultarii populatiei nu au fost exprimate probleme, observatii si rezerve. S-a semnat cate o declaratie privind acordul pt PUZ.

Data: 14.06.2018

Raport intocmit pe baza datelor si informatiilor furnizate de initiator.

Initiator proiect

Proiectant

P.O.T. MAXIM = 40,00%
C.U.T. MAXIM = 1.20
REGIM DE INALTIME MAXIM = P+1E+M

I. LIMITE

- Limita de proprietate
Aliniamentul constructiilor

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA - L3A

- LM2 - Zona de locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat si insiruit - P+1E+M
Zona aferenta accesului la lot

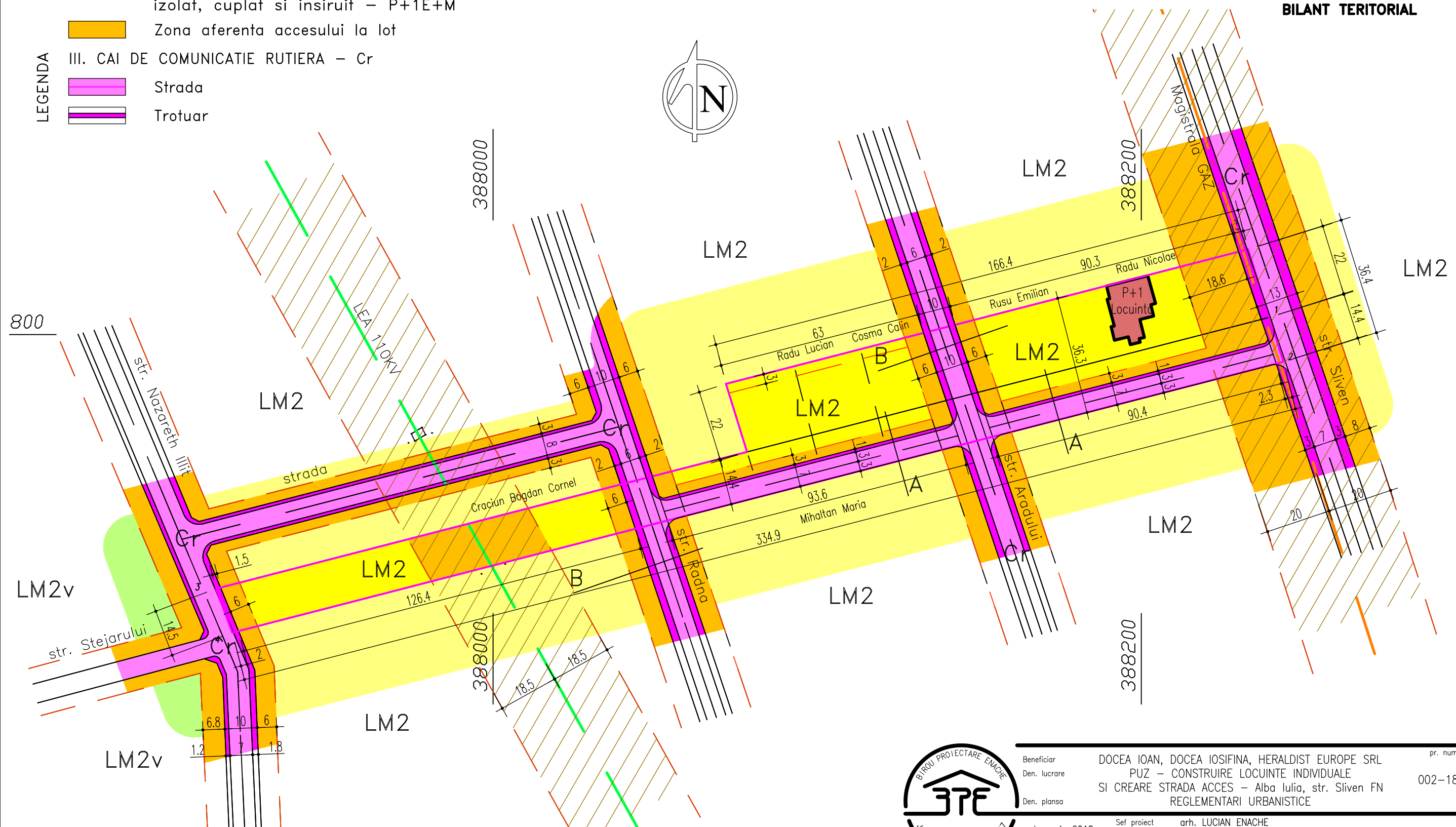
LEGENDA

III. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr

- Strada
Trotuar

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE din care:	8.473	100.00	8.473	100.00
LM2 - ZONA LOCUINTE din care:	8.473	100.00	6.551	77.32
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR	3.389	40.00	2.621	-
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	2.542	30.00	1.965	-
SUPRAFATA AFERENTA ACESELOR AUTO SI PIETONALE	2.542	30.00	1.965	-
Cr - ZONA COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	1.922	22.68
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	1.482	-
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	0.440	-

BILANT TERITORIAL



Beneficiar	DOCEA IOAN, DOCEA IOSIFINA, HERALDIST EUROPE SRL	pr. numar
Den. lucrare	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE	002-18
Den. planşa	SI CREARE STRADA ACCES - Alba Iulia, str. Sliven FN	
	REGLEMENTARI URBANISTICE	
	Sef proiect	arh. LUCIAN ENACHE
	Proiectat	arh. LUCIAN ENACHE
	Desenat	arh. LUCIAN ENACHE
	Ianuarie 2018	A03
	1:1000	nr. planşa