

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA  
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15  
TEL 0730515818**

**PROIECT NR. 18-18**

**FAZA PUZ**

**EXPLOATARE AGREGATE  
MINERALE SI PARCELARE IN  
VEDEREA REALIZARII DE LOTURI  
PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**

**BENEFICIAR:  
STOIA SIMONA**

**PROIECTANT:  
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

**IULIE 2018**

## **BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.**

### **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
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**

- |                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU                | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA                    | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR       | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA     | A05 |

**INTOCMIT**  
**ARH. LAURA IOANA BAURDA**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal **EXPLOATARE AGREGATE MINERALE SI PARCELARE IN VEDEREA REALIZARII DE LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**

- Amplasament

Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, strada Cutina

- Beneficiar

STOIA SIMONA

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

IULIE 2018

### **1.2. Obiectul lucrarii**

#### **OBIECTUL P.U.Z.-ului**

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de conformare a unei zone de locuinte cu dotarile si amenajarile aferente. Lucrarile se vor desfasura in doua etape: in prima etapa se va face sistematizarea verticala a terenului prin exploatarea de agregate minerale, conform studiului geotehnic anexat iar in a doua etapa se va contura zona de locuinte. Prin Puz-ul anterior s-a aprobat realizarea aa 115 loturi pentru locuinte si o zona pentru servicii care vor deservi zona de locuinte. Loturile invecinate zonei de locuinte pot avea atat functiune rezidentiala cat si de servicii in functie de necesitatile zonei. Regimul de inaltime propus este D+P+E pentru locuinte individuale, D+P+E+M pentru zona de locuinte si servicii, P+2E pentru zona de servicii. Procentul de ocupare a terenului este maxim 40%.

Datorita regimului juridic prin PUZ-ul anterior nu s-a studiat o fisie de teren iar prin acest PUZ se intregeste zona rezidentiala si astfel 12 din loturile de locuinte vor fi mai mari fara a se modifica propunerea de amplasare a locuintelor sau alte reglementari din PUZ-ul anterior.

Profilul drumului de acces ( strada Cutina va fi de 9 m – 7 m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta), iar profilul drumurilor propuse va fi de 8 m (6m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta)

Aliniamentul propus este de 3m fata de strazile propuse sau dezvoltate. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor de va face conform HCL 106/2009

- Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru construire locuinte individuale

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala:

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, 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.

P.U.G. municipiul Alba Iulia

PUZ-uri aprobate care reglementeaza zona de locuinte si profilul strazilor

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- strada Cutina la est
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 17790 mp si se afla in proprietatea STOIA SIMONA, conform CF 102651, 101664, 101416

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol – arabil.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situată în intravilanul acestuia.

## **2.2. Incadrare în localitate**

**Terenul studiat, aflat în intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat în partea de nordică a localității și este încadrat conform P.U.G. Alba Iulia în utr L3a - zona de locuințe**

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea în limita intravilanului localității, permite accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare).

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadrează în zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezintă o suprafață cvasi-plană și ușor sub-orizontală cu o bună stabilitate din punct de vedere al potențialului de degradare prin declansarea de alunecări de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – în conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea  $a_g = 0.08g$  (valoarea de varf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea  $T_c=0.7$  sec.

Adâncimea de îngheț – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia și hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apă din zona este râul Mures care prin intermediul principalilor săi afluenți, râurile Ampoi și Sebes, drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torential.

## **2.4. Circulația**

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

Terenul se învecinează cu strada Cutina a cărui profil este străbilit prin documentații aprobate anterior.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată  
În prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistând nicio construcție.

- Relationări între funcțiuni

Se dorește ca întreaga zonă să aibă un caracter rezidențial.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosința actuală a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în teren pentru construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit  
Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe
- Asigurarea cu servicii a zonei  
Nu este cazul.

- Asigurarea cu zone verzi  
Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.  
Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine  
Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati  
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

## **2.6. Echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa  
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica  
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV  
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura  
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale  
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunala  
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati  
Nu este cazul.

## **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  
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- 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.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **OBIECTUL P.U.Z.-ului:**

**Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de conformare a unei zone de locuinte cu dotarile si amenajarile aferente. Lucrarile se vor desfasura in doua etape: in prima etapa se va face sistematizarea verticala a terenului prin exploatarea de agregate minerale, conform studiului geotehnic anexat iar in a doua etapa se va contura zona de locuinte.**

Prin Puz-ul anterior s-a aprobat realizarea aa 115 loturi pentru locuinte si o zona pentru servicii care vor deservi zona de locuinte. Loturile invecinate zonei de locuinte pot avea atat functiune rezidentiala cat si de servicii in functie de necesitatile zonei. Regimul de inaltime propus este D+P+E pentru locuinte individuale, D+P+E+M pentru zona de locuinte si servicii, P+2E pentru zona de servicii. Procentul de ocupare a terenului este maxim 40%.

Datorita regimului juridic prin PUZ-ul anterior nu s-a studiat o fisie de teren iar prin acest PUZ se intregeste zona rezidentiala si astfel 12 din loturile de locuinte vor fi mai mari fara a se modifica propunerea de amplasare a locuintelor sau alte reglementari din PUZ-ul anterior.

Profilul drumului de acces ( strada Cutina va fi de 9 m – 7 m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta), iar profilul drumurilor propuse va fi de 8 m (6m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta)

Aliniamentul propus este de 3m fata de strazile propuse sau dezvoltate. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor de va face conform HCL 106/2009

## **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

## **2. REGIMUL ECONOMIC**

Funcțiunea dominantă : Zona a locuintelor individuale

Alte funcțiuni reglementate : Zona cailor de comunicare rutiera

## **3 REGIMUL TEHNIC**

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+2E, D+P+E+M, D+P+E

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: 3m, fata de strazile propuse

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

Organizarea circulatiei : Profilul drumului de acces ( strada Cutina va fi de 9 m – 7 m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta), iar profilul drumurilor propuse va fi de 8 m (6m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta) in afara de drumul situat in partea nordica a terenului care va avea profilul de 7m (6 m casorabila si 1 troturar de 1 m pe partea cu loturile de locuinte)

Parcajele la domiciliu se vor amenaja in incinta proprie.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.20m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietărilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiului Alba Iulia, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament și poluarea fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuoasă a deșeurilor.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

P.U.G. aprobat stabilește ca suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, zonă rezidențială.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim D+P+E și un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

- Organizarea circulației rutiere

**Accesul se face din strada Cutina. Se va parca zona pentru dezvoltarea drumurilor de acces.**

Organizarea circulației pietonale

Accesul la locuințe se va realiza pe o alee auto și pietonală, parcarile vor fi rezolvate în interiorul proprietății.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

- Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidențiale destinată construirii de locuințe.

- Bilanț teritorial zonă

Suprafața de teren aflată în proprietatea beneficiarilor 17790mp

Suprafața de teren aflată în intravilan

Existență pentru zonă reglementată

○ terenuri agricole 17790mp

Propus

○ zonă rezidențială 17739mp

○ circulații 51 mp

**POT max. admis = 40%, CUT max. admis = 1.2**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- Alimentarea cu apă

**se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.**

Canalizare

**se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.**

Alimentarea cu energie electrică

**se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă**

Telefonie, CATV

Nu sunt rețele în zona studiată, conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoare solicitări.

Alimentarea cu căldură

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă în centralele proprii ale fiecărei construcții.

Alimentarea cu gaze naturale

### **prin extinderea rețelei de gaz**

Gospodărie comună

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

### **3.7. Protecția mediului**

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zonă, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare din spațiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de către rețeaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate și epurate înainte deversării lor în emisar.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

În cadrul zonei s-a prevăzut ca un procent semnificativ din suprafața totală să fie ocupat de spații verzi și plantatii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate.

- Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

În momentul de față nu există disfuncționalități, la proiectarea infrastructurii se va ține cont de toți factorii care pot duce la apariția acestora.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de căile de circulație;
- terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.

#### **4. CONCLUZII**

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.

- Categori principale de interventie  
Realizarea unei strazi de acces pentru loturile destinate construirii de locuinte.
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

#### **5. ANEXE**

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

**INTOCMIT**  
**ARH. LAURA BAURDA**

**VOLUMUL 2**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**afereent P.U.Z. EXPLOATARE AGREGATE MINERALE SI PARCELARE IN  
VEDEREA REALIZARII DE LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**

**ZONELE FUNCTIONALE**

**L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE.**

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de conformare a unei zone de locuinte cu dotarile si amenajarile aferente. Lucrarile se vor desfasura in doua etape: in prima etapa se va face sistematizarea verticala a terenului prin exploatarea de agregate minerale, conform studiului geotehnic anexat iar in a doua etapa se va contura zona de locuinte.

Prin Puz-ul anterior s-a aprobat realizarea aa 115 loturi pentru locuinte si o zona pentru servicii care vor deservi zona de locuinte. Loturile invecinate zonei de locuinte pot avea atat functiune rezidentiala cat si de servicii in functie de necesitatile zonei. Regimul de inaltime propus este D+P+E pentru locuinte individuale, D+P+E+M pentru zona de locuinte si servicii, P+2E pentru zona de servicii. Procentul de ocupare a terenului este maxim 40%.

Datorita regimului juridic prin PUZ-ul anterior nu s-a studiat o fisie de teren iar prin acest PUZ se intregeste zona rezidentiala si astfel 12 din loturile de locuinte vor fi mai mari fara a se modifica propunerea de amplasare a locuintelor sau alte reglementari din PUZ-ul anterior.

Profilul drumului de acces ( strada Cutina va fi de 9 m – 7 m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta), iar profilul drumurilor propuse va fi de 8 m (6m carosabil si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta)

Aliniamentul propus este de 3m fata de strazile propuse sau dezvoltate. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor de va face conform HCL 106/2009

**L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM  
P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE  
CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT , CUPLAT SI IZOLAT**

**GENERALITĂȚI**

**FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ**  
**ZONA LOCUINTE**

**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

**SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCTIONALĂ**

**UTILIZĂRI PERMISE**

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

### **UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI**

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei:
- educatie si invatamant cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei;
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- 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 rapida a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Suprafața minimă a parcelei este de 250mp.

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

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Fața de acest aliniament clădirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 3m față de stradă.

Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

-În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ**

-În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$ , dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și pământul stăpânirii;

- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și pământul stăpânirii;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

## **CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI**

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

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare vehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini.

- 

## **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULOR (P.O.T.)**

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%

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

### **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea maximă a construcțiilor este 12.00m.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă precum și rețele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie întreținute permanent în stare de funcționare

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

### **SPAȚII VERZI**

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care trebuie să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu și scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

## **SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

### **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)**

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

ARH. BAURDA IOANA LAURA

## **5. Raport de specialitate**

**STOIA SIMONA** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – EXPLOATARE AGREGATE MINERALE SI PARCELARE IN VEDEREA REALIZARII DE LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR. CUTINA, FN.

Documentatia a fost intocmita de: **BIA LAURA IOANA BAURDA**

**OBIECTUL P.U.Z.-ului:** Documentatia propune stabilirea conditiilor de conformare a unei zone de locuinte cu dotarile si amenajarile aferente. Lucrarile se vor desfasura in doua etape: in prima etapa se va face sistematizarea verticala a terenului prin exploatarea de agregate minerale, iar in a doua etapa se va contura zona de locuinte.

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria B.

#### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** arabil – 17790 mp.

**Funcțiunea aprobată / reglementată** – UTR = L3A zona locuintelor individuale si semicolective cu max P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la strada Cutina, cu un profil transversal de 9 m din care 7 m carosabil si cate un trotuar de 1 m pe o parte si pe alta si la drum reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 427 art. 11/22.12.2015 cu profil transversal de 8 m (6 m carosabil si cate un trotuar de 1 m de o parte si de alta).

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** min 3 m de la strada.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** distanta dintre fatada nevitata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau h/2, dar nu mai putin de 3 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata; jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

**Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat:** P+1+M.

**POT max. aprobat / reglementat = 40%**

**CUT max. aprobat / reglementat = 1.20**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Cutina si din strazile propuse adiacente loturilor. Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe; Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa:** Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

*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 14.08.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia corectarii documentatiei in vederea respectarii reglementarilor urbanistice si legislatiei in vigoare.*

Alba Iulia, 14.08.2018

Arhitect Sef,  
**arh. Hedviga Calin**

Intocmit,  
**Cristian Sorin**

PUZ - EXPLOATARE AGREGATE MINERALE SI PARCELARE IN  
VEDEREA REALIZARII DE LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE



- - - LIMITA DE PROPRIETATE
- - - LIMITA INTRAVILAN
- DRUMURI
- ZONA DE LOCUINTE - L3A
- ZONA SERVICII
- ZONA LOCUINTE SI SERVICII
- ZONA SERVICII SI ACTIVITATI PRODUCTIVE - MI
- ZONA AGRICOLA - TA
- SPATII PLANTATE - V3
- RAUL SEBES - TH
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA DESTINATA DEZVOLTARII DRUMURILOR

REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+E  
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT  
FUNCTIUNEA PROPUISA  
- LOCUINTE INDIVIDUALE  
P.O.T MAXIM = 40%,  
C.U.T. MAXIM = 1.2

PROPRIETAR: STOIA SIMONA  
CF 102651, 101416, 101664  
SUPRAFATA TERENULUI 1 7790 MP

|                                                          |  |                                                                                                                   |  |                               |  |
|----------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|
| LAURA IDANA BAURDA<br>BIROU INDIVIDUAL<br>DE ARHITECTURA |  | BENEFICIAR: STOIA SIMONA                                                                                          |  | NR. PR.<br>18-18<br>P.U.Z.    |  |
| DEN. LUCRARE:                                            |  | PUZ - EXPLOATARE AGREGATE MINERALE SI<br>PARCELARE IN VEDEREA REALIZARII DE<br>LOTURI PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE |  |                               |  |
| DEN. PLANSA:                                             |  | REGLEMENTARI URBANISTICE                                                                                          |  |                               |  |
| IULIE 2018                                               |  | SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA                                                                                   |  |                               |  |
| C.I.F. 24338654                                          |  | SC 1/1000                                                                                                         |  | PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA |  |
|                                                          |  |                                                                                                                   |  | DESENAT: LAURA IDANA BAURDA   |  |
|                                                          |  |                                                                                                                   |  | NR. PLANSA<br>A03             |  |