

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

PROIECT NR. 011-18
FAZA P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE,
Municipiul Alba Iulia, str. Izvorului FN

BENEFICIAR:
Simu Alexandra Valeria, Hategan Nelu Mitru, Barsan Iordache

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 - VOLUMETRIA
- A07 - PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

LISTA DE SEMNATURI

Proiect nr. 011-18
Obiectiv: PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Amplasament: Municipiul Alba Iulia, str. Izvorului FN
Beneficiar: Simu Alexandra Valeria, Hategan Nelu Mitru, Barsan Iordache

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**
- Amplasament
Municipiul Alba Iulia , str. Izvorului FN, Jud. Alba.
- Beneficiar
Simu Alexandra Valeria, Hategan Nelu Mitru, Barsan Iordache
- Proiectant
SC Birou Proiectare Enache SRL, Alba Iulia
- Data elaborarii
Mai, 2018

1.2.Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei-program
Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru Construire Locuinte Unifamiliale 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 aprobat cu HCL 52/1996 si 14 art. 6/26.01.2010
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice
Terenul studiat are o suprafata de 10000.00mp fiind format din urmatoarele parcele (proprietari conform CF-uri anexate):
 - CF-uri nr. 104977, 79108, 79109, 79110, 79111, 79112, 81442, 79089, 79090, 79091, 79092, 81589, 79097, 79098, 79099, 79100, 79101, 79102, 81543, 79039, 103435,

103426, 103482 cu suprafete de 3430, 366, 367, 367, 367, 143, 356, 355, 355, 355, 355, 300, 300, 300, 300, 300, 300, 137 (136), 430, 430, 18, 189, 179mp;

Terenul se invecineaza la:

- o est – drum PUZ Dealul Furcilor
- o sud – proprietati private, zona locuinte
- o vest – str. Izvorului
- o nord – proprietati private, zona locuinte

Pe Terenul studiat nu mai exista nicio constructie. Se doreste crearea unei strazi noi pentru accesul la loturi in vederea construirii unor locuinte individuale.

- 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, drum.
- 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 studziata se afla in partea de sud a localitatii, fiind situata in intravilan.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea pe str. Izvorului 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 in 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 in zona seismica de calcul 'F' avand coeficientul seismic $K_s=0,08$;

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

2.4.Circulatia

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

Terenul este marginit de drum PUZ Dealul Furcilor in partea de est, in partea de nord de proprietati private, zona locuinte, la vest de str. Izvorului 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, drum, si nu mai exista nicio constructie. Se doreste crearea unei strazi noi pentru accesul la loturi in vederea construirii unor locuinte individuale.

- 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, drum, prin P.U.Z. se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiilor.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat nu mai exista nicio constructie. Se doreste crearea unei strazi noi pentru accesul la loturi in vederea construirii unor locuinte individuale.

- 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 Izvorului.

- Canalizare

Retea de canalizare: nu, in apropiere, in Cartier Recea.

- Alimentarea cu energie electrica

Retea de alimentare cu energie electrica : da, pe strada Izvorului.

- Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata.

- Alimentarea cu gaze naturale

Retea de gaze naturale : nu, in Cartier Recea.

- 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. Izvorului, asigura accesul la proprietatea beneficiarului.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere
Accesul se face din Str. Izvorului cu profil de 11m.
Circulatiile din zona studiata:

circulatii	propunere	categ	profil	carosabil	pieton	sp. verzi
			m	m	m	m
strada loturi	nou creata	IV	7.00	2x3.00	1x1.00	-
str. Propuse	modernizare	IV	10.00	2x3.00	2x1.00	2x1.00
prin PUZ						

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

L3A - zona locuinte individuale

cu subzonele din bilantul de mai jos:

- Bilant teritorial zona

UTR	mp	Regim inaltime	POT max	CUT max
EXISTENT				
Suprafata de teren studiata	10000.00	(1.0000 ha)		
L3A - locuinte individuale si semicolective	0			
L3A - locuinte individuale si semicolective	10000			
Cr - circulatii	0			
PROPUNERE				
Cr - circulatii	3780			
subzona circulatii auto	3780			
subzona circulatii pietonale, zone verzi	0			
L3A - zona locuinte individuale	6220	(S+)P+1E(M)	40.00	1.20
subzona constructii	2488			
subzona spatii verzi	1866			
subzona circulatii	1866			

- 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 in zona.
- Canalizare
Evacuarea apelor uzate menajere se va face la extinderea retelei de canalizare din Cartierul Recea.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentarea cu energie electrica este asigurata din reseaua existenta in zona.
- 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 individuale.
- Alimentarea cu gaze naturale
Alimentarea cu gaze naturale va fii asigurata din extinderea retelei existente in Cartierul Recea.
- 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 detalieri.
Prioritar se va studia si proiecta infrastructura necesara.
Pentru o realizare concreta a propunerilor din P.U.Z. este necesara o abordare pe faze care sa permita realizarea scopului propus, fiind necesara actiunea forurilor administratiei publice locale pentru asigurarea cadrului legal de desfasurarea a lucrarilor propuse.
- Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare
Asigurarea infrastructurii intr-un sistem unitar si gasirea modalitatilor adecvate de finantare a lucrarilor de folosinta comuna.
- Etape viitoare, factori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

5. ANEXE

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

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

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

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3 A

-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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3 A

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot si fără depozități), prestate in special de proprietari, cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- educatie si învățământ, cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- functiuni turistice cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei ;
- se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utilă 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 să nu depășească 200 mp ADC, să aibă o raza de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 si să 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 măsurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajărilor si plantatiilor ;
- la clădirile insiruite (cu doua fatade) extremitățile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcanne pe linia de proprietate vizibile din stradă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 A

- se interzic urmatoarele utilizari:
activitati productive poluante, cu risc• tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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 re folosibile;•
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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L3 A

- se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

– suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafața mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; pentru parcela care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;

parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)

- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 A

- 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 intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L3 A

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m

pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

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

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

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

- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m

pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai

inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 A – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
 - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
 - 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 rămasă după dezmembrare.
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu , accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime
 - b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt
- În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3 A – cu următoarea condiționare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3 A

- înălțimea maximă admisibilă este P+1(M) în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 8.5m de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este P+1(M) în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 8.5m de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LA 3 A– cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- L3 A - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L3 A
- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
 - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
 - pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- L3 A - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L3 A
- POT maxim = 40% ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate Anterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L3 A
- CUT maxim pentru inaltime $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
 - CUT maxim pentru inaltime $(S+)P+1(M) = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

2. Raport de specialitate

HATEGAN NELU MITRU, BIRSAN IORDACHE, SIMU ALEXANDRA VALERIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, ALBA IULIA, STR. IZVORULUI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE ENACHE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea conditiilor necesare in vederea construirii unor locuinte unifamiliale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului 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 interes local de categoria A conform PUG cu denumirea "Necropolade inhumatie si incineratie Podei", avand cod LMI AB-I-s-B 00003.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 10000 mp.

Funcțiunea aprobată – conf. PUG aprobat, UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective.

Funcțiunea reglementată – L3A zona locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1(M) niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Izvorului, la strada propusa prin PUZ.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor amplasa la min 5 m de la strazile existente, min 2 m de la strada propusa prin PUZ, cu respectarea aviz magistrala apa.

Retrageri fata de proprietatile vecine: distanta intre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 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.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform RLU al prezentei documentatii PUZ.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1(M).

POT max. reglementat = 40%, CUT max. reglementat = 1.20

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Izvorului, din celelalte strazi existente care strabat zona studiata si din strada propusa prin PUZ. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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

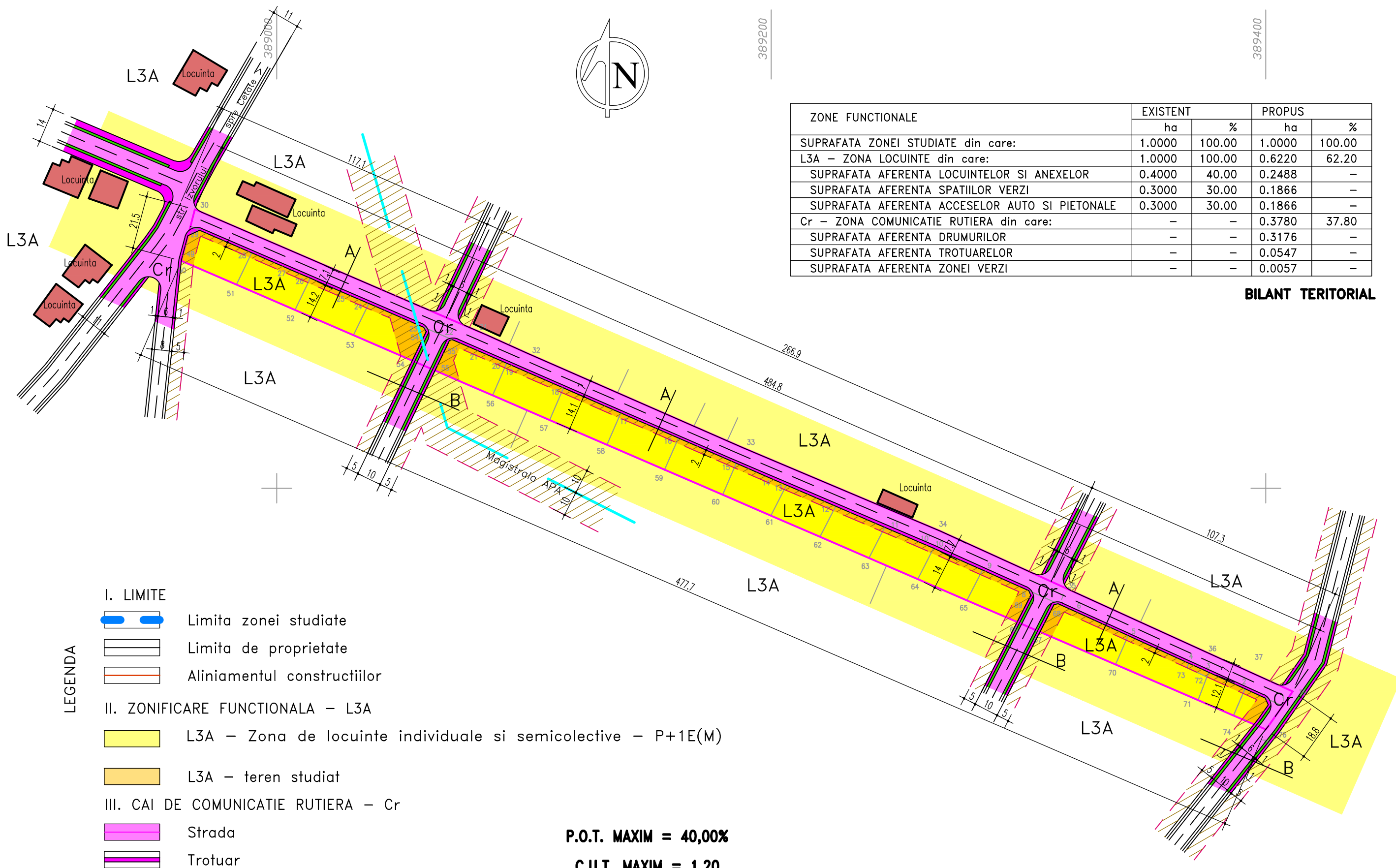
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.09.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.09.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIADE din care:	1.0000	100.00	1.0000	100.00
L3A – ZONA LOCUINTE din care:	1.0000	100.00	0.6220	62.20
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR	0.4000	40.00	0.2488	–
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	0.3000	30.00	0.1866	–
SUPRAFATA AFERENTA ACCESELOR AUTO SI PIETONALE	0.3000	30.00	0.1866	–
Cr – ZONA COMUNICATIE RUTIERA din care:	–	–	0.3780	37.80
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	–	–	0.3176	–
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	–	–	0.0547	–
SUPRAFATA AFERENTA ZONEI VERZI	–	–	0.0057	–

BILANT TERITORIAL

- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Aliniamentul constructiilor
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA – L3A**
- L3A – Zona de locuinte individuale si semicolective – P+1E(M)
 - L3A – teren studiat
- III. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – Cr**
- Strada
 - Trotuar
- P.O.T. MAXIM = 40,00%**
C.U.T. MAXIM = 1.20
REGIM DE INALTIME MAXIM = P+1E(M)



Beneficiar HATEGAN NELU MITRU, BIRSAN IORDACHE, SIMU ALEXANDRA VALERIA pr. numar
Den. lucrare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE 011-18
Alba Iulia, str. Izvorului FN
Den. planșa REGLEMENTARI URBANISTICE
Sef proiect arh. LUCIAN ENACHE
Proiectat arh. LUCIAN ENACHE
Desenat arh. LUCIAN ENACHE
August 2018 1:1000
SRL ALBA IULIA
J1/444/2017 CIF37460857
A03
nr. planșa