



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

PROIECT NR. 205/2018

ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPIII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI

intravilan, Mun. ALBA IULIA, str. Nicolae Grigorescu si Theodor Aman, FN, judetul Alba

BENEFICIARI: BOLEA NICOLAE si BOLEA MARIA

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

Data: 2018

Exemplar nr.**2**



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
 - 5.1. Avize si acorduri conform CU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 3 |

**INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN**



ARHIMAR PROIECT SRL

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPIII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI intravilan, Mun. Alba Iulia, str. Nicolae Grigorescu si Theodor Aman, FN, judetul Alba
▪NR. PROIECT:	205/2018
▪BENEFICIAR:	BOLEA NICOLAE si BOLEA MARIA
▪ADRESA OBIECTIV:	intravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba
▪FAZA:	PUZ
▪PROIECTANT GENERAL:	SC ARHIMAR PROIECT SRL
▪COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:	URBANISM – arh. MIREA IULIAN
▪DATA ELABORARII:	2018

□1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

În cadrul amplasamentului studiat, tema de proiectare solicita:

- construirea unei sali de servire a mesei cu oficiu si sala multifunctionala de activitati recuperatorii pentru copiii nevazatori cu multiple dizabilitati
- crearea unei retele de drumuri pietonale in incinta
- parcare pentru obiectiv
- amenajarea acceselor pe amplasament

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

Conform regimului juridic, terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Alba Iulia, cu acces din strada Nicolae Grigorescu si Theodor Aman si se afla in proprietatea BOLEA NICOLAE si sotia BOLEA MARIA in cota de 1/1 parti.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

Conform regimului economic folosinta actuala a terenului este curti constructii si arabil.

Conform regimului tehnic terenul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat in intravilan si este inscris in:

C.F. 106913 nr. cad. 106913, S = 1927 mp

C.F. 106912 nr. cad. 106912, S = 113 mp

C.F. 77243 nr. cad. 77243, S = 1140 mp

C.F. 72760 nr. cad. 72760, S = 1140 mp

S total teren = 4320 mp

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se urmareste construirea unei sali de servire a mesei cu oficiu si sala multifunctionala de activitati recuperatorii pentru copii nevezatori cu multiple dizabilitati, crearea unei retele de drumuri pietonale in incinta, parcare pentru obiectiv, amenajarea acceselor pe amplasament.

Conform indentificarii in teren a amplasamentului, zona studiata se afla in teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia, Jud. Alba si are ca vecini:

- la nord de teren strada Nicolae Grigorescu
- la est de teren strada Theodor Aman
- la sud de teren proprietate privata
- la vest de teren proprietate privata

□1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- certificat de urbanism
- studiu de oportunitate
- extras carte fond funciar
- ridicare topo;
- P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia;
- alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Ridicare topografica a terenului studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

In prezent, destinatia functionala a terenului este:

- teren arabil, situat in intravilan – in suprafata totala de 2839 mp.
- curti constructii in intravilan - in suprafata totala de 1481

este inserat in tesut zona rezidentiala locuinte individuale.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Regimul juridic:

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: proprietatea privata a persoanelor fizice



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

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

Regimul economic:

Folosinta actuala:

locuinta,

centru de zi pentru copii navazatori si cu multiple dizabilitati si

garaj, spalatorie auto si vulcanizare curte - $(1140+2040+1140) = 4320\text{mp}$.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat, UTR - zona locuinte familiale.

Conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013, art 8, L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective - subzona reglementata prin regulamentul aferent PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Zona este constituita din locuinte, functiuni de interes general, functiuni publice.

Prin PUZ se vor stabili reglementari specifice aferente conditiilor de amplasare, echipare si configurare a cladirilor, precum si indicatori urbanistici de ocupare si utilizare a terenului.

Reglementari fiscale - conform certificatului de atestare fiscala nr 18384 eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia la data de 23.02.2018 - zona C de impozitare; coeficientul de corectie de 2.20 prevazut de Legea nr. 351/2001 se aplica regularizarea taxei de autorizare

Conform prevederilor art. 23 alin. (3) din L. 50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire.

In vederea actualizarii valorii de impunere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei parti din terenul definit. Pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.

Regimul tehnic:

POT = 40%, CUT 1,2

Regimul de aliniere a terenului este - la alee din strada N. Grigorescu si la strada Theodor Aman reglementate la profil de 6.0m.

Regimul de aliniere a constructiei - se va stabili prin PUZ, conform aviz Magistrala de gaz si respectand retragerile existente (min 3m de la strada)

Retragerile fata de proprietatile vecine - se vor stabili prin PUZ conform Regulament local de urbanism, Cod Civil si Pompieri

Inaltimea maxima a constructiilor existente - S+P+M; Hmax - se va stabili prin PUZ

Echipare cu utilitati: en. electrica, apa, gaz

Circulatii, accese, parcaje necesare - accesul se face din strada Theodor Aman si din aleea din strada nicolae Grigorescu, parcarile se vor amenaja in incinta proprie.

PREVEDERI ale RLU al PUG- UTILIZARI ADMISE: L3A

-locuinte individuale si semicolective cu maxima P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

-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 situate in intersectii de strazi, 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.

L3A - 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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - L3A

-In cazul in care pe o parcela se amplaseaza o singura constructie, se vor respecta cumulativ urmatoarele retrageri si distante minime obligatorii fata de proprietatile vecine:

pentru locuinta izolata

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

- distanta intre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata

- jumătate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,0m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: L3A - cu urmatoarea conditionare:

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe teren propriu

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) si COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

POT maxim = 40%

CUT maxim pentru inaltime $P=0,4\text{mp.ADC/mp.teren}$

CUT maxim pentru inaltime $P+1+M=1,2\text{mp.ADC/mp.teren}$

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- inaltimea maxima admisibila este $P+1+M$ in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;



ARHIMAR PROIECT SRL

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

inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;

-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Echiparea cu utilitati existente - energie electrica, apa, gaz, canal.

Circulatii, accese, parcaje necesare: accesul se face din strada Vasile Alecsandri prin alea care este adiacenta salii de sport a universitatii, parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

-se va acorda atentie modulului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendena din Cetate

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba Iulia, terenul studiat se afla in intravilan in apropierea Schitului Sfântul Lazar cu acces din strada Nicolae Grigorescu si Theodor Aman având ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord de teren strada Nicolae Grigorescu
- la est de teren strada Theodor Aman
- la sud de teren proprietate privata
- la vest de teren proprietate privata

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul este inserat in zona rezidentiala locuinte, terasa plana a raului Mures.

Reteaua hidrografica in zona studiata este reprezentata de raul Mures care colecteaza afluentii din zona.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz :

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strada Nicolae Grigorescu sau Theodor Aman.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

□2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii si teren arabil*.

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *curti constructii si teren arabil*.

Relationari intre functiuni

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol in intravilan, zona studiata fiind amplasata in vecinatatea trupului intravilan existent cu functiune de zona locuinte familiale

Strada Nicolae Grigorescu si strada Theodor Aman asigura in bune conditii accesul la zona studiata.

Asigurarea cu spatii verzi

- terenurile din zona studiata si din imprejurimi sunt terenuri curti constructii si arabil.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul nu este situat in zona cu riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- nu este cazul

□2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

Pe strazile Nicolae Grigorescu si Theodor Aman exista retele de alimentare cu apa si canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Pe strazile Nicolae Grigorescu si Theodor Aman exista o retea de alimentare cu energie electrica LEA0.4kV.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Pe strazile Nicolae Grigorescu si Theodor Aman exista o retea de alimentare cu gaze naturale in regim de joasa presiune.

□2.7. PROBLEME DE MEDIU

In urma efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore care sa puna probleme pentru amplasarea functiunilor propuse prin actualul PUZ.

Nu sunt semnalate probleme de mediu.

Relatia cadrul natural - cadrul construit



ARHIMAR PROIECT SRL

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

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

□2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei este in curs de derulare.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zonele aferente P.U.Z.-ului, inclusiv strazile Theodor Aman si Nicolae Grigorescu.

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a culuarului Muresului. Strict amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de pod/frunte a unui umar al terasei inferioare cu altitudine relativa de cca. 6.00-12.00m; zona in malul stang al raului Mures.

Studiile geotehnice efectuate pe amplasamentele vecine s-au evidentiat conditiile geotehnice si hidrogeotehnice si un profil litologic cu o succesiune a straturilor dupa cum urmeaza:

- Sol vegetal argilos nisipos negru cafeniu pana la 0.00 la - 0.50 m
- Argila nisipoasa, cafenie galbuie, plastic consistenta la plastic vartoasa pana la -0.50 la -1.50m
- nisip fin mediu cu liantar gilos-prafos, cafeniu galbui la cenusiu, uscat –umed cu indesire ridicata de la -1.50 la – 2.40
- pietris cu nisip si bolovanis, cenusii la bronz ruginii, indesare ridicata umede saturate de la -2.40 la -3.00 m.

Panza fratica se afla la adancimi de 4.50 – 5.00 m fata de terenul natural.

- Presiunea conventionala ce se va lua in calcul va fi de $P_{conv.}=290$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B=1,00$ m;
- Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec
- adancimea de inghet in zona studiata, conform STAS 6054/77, este de - 0.90m –1.00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

□3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona studiata este situata în intravilan, folosinta actuala fiind de teren agricol –arabil si curti constructii.

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa isi pastreze functiunea.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

☐3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se recomanda pastrarea ambiantei specifice zonei.

☐3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strazile Nicolae Grigorescu si Theodor Aman.

☐3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Alba Iulia, in zona rezidentiala locuinte familiale, de pe teritoriul administrativ al mun. Alba Iulia, folosinta actuala fiind de teren agricol arabil si curti constructii.

Scopul investitiei este dezvoltarea serviciilor sociale aferente cenrului de zi pentru persoane cu dizabilitati prin realizarea unei sali de servire a mesei, oficiu si sala multifunctionala de activitati recuperatorii pentru copiii nevazatori si cu multiple dizabilitati.

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:	4320	100	-	-
Zona locuinte familiale	4320	100	-	-
SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT din care:	-	-	4320	100
Suprafata aferenta constructiilor	-	-	836.96	19.39
Suprafata aferenta spatiilor verzi	-	-	2218.21	52.79
Suprafata aferenta aleilor pietonale si parcajelor auto	-	-	1264.83	25.19

☐3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate pe baza de contract.

☐3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusa nu este generatoare de poluanti de mediu. Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie. In apropierea ariei studiate nu exista zone de protectie sau care sunt vulnerabile din punct de vedere al mediului.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului, dupa aprobarea in Consiliul Local .

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPIII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI intravilan, Mun. Alba Iulia, str. Nicolae Grigorescu si Theodor Aman, FN, judetul Alba

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

5. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate denumita "ELABORARE P.U.Z. PENTRU "CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPIII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI " amplasata in intravilanul pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la:

Terenul situat in intravilan aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, jud. Alba, zona care face parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective;

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

- zona domeniului privat, cuprinzand terenul agricol - arabil si curti constructii
- domeniul public, cuprinzand caile de acces in zona

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

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

4.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate, si a corelarii imaginii propuse cu specificul functiunii de baza a investitiei.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

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

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

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

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism

6.2. Vederea directa.

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

6.3. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

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

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- amplasarea fantanilor/puturilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (platforma de gunoi);
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin microstații de epurare care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată zonă de locuit;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.O.T.A. și de către Primărie și se întărește ca atare în cartea funciară.

Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spații verzi și garaje.

10.1. Datorită caracterului particular al investiției, împrejurirea se va face cu respectarea legislației în vigoare și a limitelor de proprietate materializate în documentațiile topografice de intabulare și parcelare – vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

10.2. Imprejurirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Imprejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.

10.3. Parcaje, garaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

Se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

10.4. Spatii plantate.

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.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoii.

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

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

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

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea intensiva a animalelor in scopul comercializarii.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, adiacente functiunilor de baza.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de obiectivele de baza (minim 20 m) si fata de limitele de proprietate (minim 10 m).

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1. Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiata sa aiba functiunea de subzona locuinte individuale si semicolective – **UTR L3A Functiunea propusa pentru amplasamentul studiat mentine functiunea zonei din care face parte, asa cum a fost ea definita in PUG Alba Iulia = UTR L3A**



ARHIMAR PROIECT SRL

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

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

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

1- Generalitati

- 1.1. – Definirea zonei;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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

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

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

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. zona locuinte individuale si semicolective

1. Generalitati

1.1 Tipuri de zone functionale

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

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

L3A – subzona locuinte individuale si semicolective.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: locuinte individuale si semicolective



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

1.3. Functiuni complementare admise: functiuni servicii sociale, centre de zi pentru copii sau batrani, spatii auxiliare ale functiunilor de servicii sociale

2. Utilizare functionala

1.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- statii de intretinere auto (spalatorii auto, vulcanizari, serviceuri)
- servicii sociale, colective si personale
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

2.2. Utilizari admise cu conditii:

Servicii sociale cu respectarea Codului Civil si a legii 50/91.

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 situate in intersectii de strazi, 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 calcanne pe linia de proprietate vizibile din strada;

2.3. Utilizari interzise:

- 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.

3 . Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

In noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

In cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

3.1.2. Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea regimul de inaltime maxima P+M

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente ; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 m.

-regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

-se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente. Exceptie fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;

3.1.3. Orientarea fata de punctele cardinale

- nu este cazul

3.1.4. Vederea directa.

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

3.2. Regului cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

3.2.1. Accese carosabile

- accesul la zona studiata se va face din strada Nicolae Grigorescu si din strada Theodor Aman.

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

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

3.2.2. Accese pietonale

Din strada Nicolae Grigorescu si din strada Theodor Aman.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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;



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

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.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

POT - Procentul de ocupare a terenului

Reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta suma terenului ocupat de cladirile de pe teren, de terase, accese auto si trotuate betonate, etc., practic toate suprafetele, altele decat pamant si iarba.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- pentru regim de construire insiruite suprafata minima 150mp cu front de minim 8m

- pentru regim de construire cuplat suprafata minima 200mp cu front de minim 12m

- pentru regim de construire izolat suprafata minima 200mp cu front de minim 12m

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

Pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice - PUD

Parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

Procentul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **POT maxim = 40%** pentru constructii cladiri.

CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.

Reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraetereane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **CUT = 1.2**, pentru constructii cladiri.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

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 100 mp.;

Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

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 interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

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

arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

3.6. Reguli cu privire la amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente

- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0m pentru a permite in viitor parcare a celei de-a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie

- cladirile care alcatuiesc fronturi continuem, cuplate sau izolate vor avea adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0m (aliniament posterior)

- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

- garajele se vor retrage cu minim 6.0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism

3.7. Reguli cu privire la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In cazul in care pe o parcela se amplaseaza o singura constructie, se vor respecta cumulativ urmatoarele retrageri si distante minime obligatorii fata de proprietatile vecine:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii

- distanta intre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3.0m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata

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.

Intocmit:

arh. MIREA IULIAN

9. Raport de specialitate

BOLEA NICOLAE si BOLEA MARIA pentru ASOCIATIA PROIECTUL VIZIUNEA NEVAZATORILOR solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ: CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII PENTRU COPIII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI, ALBA IULIA, STR. NICOLAE GRIGORESCU si THEODOR AMAN, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune in UTR L3A- ZONA A LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE o functiune compatibila destinata unei functiuni sociale pentru activitati recuperatorii pentru copii nevazatori si cu multiple dizabilitati prin amplasarea si conformarea unei sali de servire a mesei cu oficiu si sala multifunctionala si reglementarea unei retele de drumuri pietonale in incinta, parcare pentru obiectiv si amenajarea acceselor pe amplasament.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla partial in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora. Este grevat de sarcini: zona de protectie si siguranta fata de retele magistrale de gaz.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: locuinta, centru de zi pentru copii nevazatori si cu multiple dizabilitati si garaj, spalatorie auto si vulcanizare, curte – $(1140+2040+1140) = 4320$ mp

Funcțiunea aprobată/reglementată: L3A – suzbona locuinte individuale si semicolective.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la alea din strada N. Grigorescu si la strada Theodor Aman.

Regim de aliniere a constructiei propuse fata de strazi: conform reglementarilor propuse, retragerea fata de str. Nicolae Grigorescu este de 24.41 m, iar fata de str. Theodor Aman este de 58.02 m.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se respecta Cod Civil, Pompieri si Ordin 994/2018.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform reglementarilor propuse, la min 9.19 m fata de constructiile de pe aceeasi parcela.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M

POT aprobat / reglementat = 40%; CUT aprobat / reglementat = 1.20

POT propus = 19.36%; CUTpropus = 0.20

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strazile Nicolae Grigorescu si Theodor Aman. In incinta se propun 4 parcaje.

Echiparea tehnico-edilitara: Cladirea se va bransa la toate utilitatile existente in zona necesare.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului 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 13.09.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii extrasului CF, aferent parcelei realizata pentru dezvoltarea strazilor, la care a fost schimbata categoria de folosinta din arabil in drum.

Alba Iulia, 14.09.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

În conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în comuna Ighiu”, aprobat cu HCL 36/2013, documentația ELABORARE PUZ „CONSTRUIRE SALA DE SERVICIU A MESEI, OFICIU ȘI SALA MULTIFUNCTIONALĂ DE ACTIVITĂȚI RECUPERATORII” PENTRU COPIII NEVAZĂTORI ȘI CU MULTIPLE DIZABILITĂȚI în Alba Iulia, str. Nicolae Grigorescu și Theodor Aman, județul Alba, inițiator BOLEA NICOLAE și soția BOLEA MARIA, a parcurs următoarele etape:

-s-a informat publicul pe baza notificărilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ-ul în perioada 9.08.2018 – 24.08.2018.

S-a constatat că Petras Ioan a formulat următoarele obiecțiuni: solicităm ca accesul la locație să se facă de pe strada Theodor Aman, destinația construcției să fie strict pentru scopul solicitat

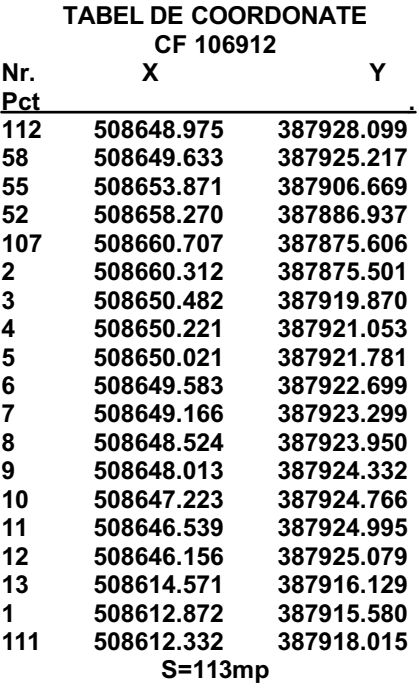
-s-au obținut declarațiile, în urma notificării, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ-ul, în perioada 9.08.2018 – 24.08.2018, respectiv un număr de 3 persoane : Petras Ioan, Popa Septimiu, Marginean Ioan

-s-au montat panourile tip A și B privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism în municipiul Alba Iulia în perioada 9.08.2018 – 24.08.2018.

În concluzie, pe întreaga perioadă de derulare a etapelor au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse.

Arh. Mirela Iulian Ilie





Nr. Pct	X	Y
264	508630.785	387836.540
257	508632.520	387828.675
264	508637.278	387807.108
251	508652.701	387811.244
210	508673.775	387816.896
260	508667.484	387846.381
S=1140.844mp		

Bilant Teritorial
EXISTENT
UTR - zona locuinte familiale
S teren = 4320 mp

PROPUS	63	5086
S platforme si parcari = 1264.83 mp	24	5086
Sc spalatorie auto = 97.42 mp	41	5086
Sc vulcanizare = 149.82 mp		S
Sc spatii administrativ = 50.67 mp		
Sc sala de servire a mesei, oficiu, sala multifunctionala		
de activitati recuperatorii = 336.00 mp		
Sc locuinta si centru de zi pentru copii nevazatori si cu		
multiple dizabilitati, garaj = 204.00 mp		
Sc total = 836.96 mp		
S spatii verzi =2218.21 mp		

Regim de inaltimie propus: P
P.O.T. propus = 19.36 %
C.U.T. propus = 0.2

P.O.T. max. adm. = 40 %
C.U.T. max. adm. = 1.2
Regimul max. inaltime = 15 m (P+1)

Nr. Pct	X	Y
61	508667.484	387846.381
21	508661.980	387869.820
62	508660.707	387875.606
63	508623.995	387865.856
24	508624.377	387864.137
16	508630.114	387839.401
41	508630.785	387836.540

S=1140.16mp

Nr. Pct	X	Y
1	508612.872	387915.580
73	508613.115	387914.486
110	508619.390	387886.214
109	508623.782	387866.725
108	508623.979	387865.852
2	508660.312	387875.501
3	508650.482	387919.870
4	508650.221	387921.053
5	508650.021	387921.781
6	508649.583	387922.699
7	508649.166	387923.299
8	508648.524	387923.950
9	508648.013	387924.332
10	508647.223	387924.666
11	508646.539	387924.995
12	508646.156	387925.079
13	508614.571	387916.129

S=1927mp

LEGENDA

-  - Constructii propuse
-  - Alei auto si parcare
-  - Constructii existente
-  - Zona verde
-  - Str. Nicolae Grigorescu
-  - Zona protectie magistrala
-  - Aliniament existent
-  - Limita de proprietate
-  - Limita zonei studiate
-  - Accese propuse
-  - Teren cedat pentru dezvoltare stradala



ARHIMAR PROJECT SRL
str. Nazareth 1111, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295,
agentia Apulum Alba Iulia;
tel 0723673130; e-mail arhimarproject@gmail.ro

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE SALA DE
SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA
DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPII
NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI
Loc. Alba Iulia, str. Nicolae Grigorescu nr. 11, jud. Alba

Nr. pr:
05/2018

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN
--------------	-------------------

Proiectat:	arh. MIREA IULIAN
------------	-------------------

Desenat:	ing. SZAKACS ANDRE
----------	--------------------

Scara 1:250	
Data: Septembrie 2018	

Beneficiarul:	BOLEA NICOLAE si BOLEA MARIA
Denumirea plansei:	REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pl.	2
---------	---