



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 202/2018

PROIECT NR. 202/2018

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Ion Lancranjan ,FN, jud. Alba

BENEFICIARI: SC EURO HOUSE ALBA SRL

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2018

Exemplar nr. **2**



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. 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. Tema de proiectare
 - 5.2. Avize si acorduri de principiu
 - 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existent. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilitate | plansa 2' |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE : ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Ion Lancranjan ,FN, jud. Alba

-
- **NR. PROIECT** **202/2018**
- **BENEFICIAR :** **S.C. EURO HOUSE ALBA S.R.L..**
ADRESA OBIECTIV : str. Str. Ion Lancranjan ,FN, jud. Alba, jud. ALBA
- **FAZA :** **Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL:** SC ARHIMAR PROIECT SRL
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN
- **DATA ELABORARII:** **2018**

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enuntate în strategia generala propusa de P.U.G. al municipiului Alba Iulia si constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Se doreste prin actualul PUZ modificarea partiala a functionalitatii unei zone din intravilanul municipiului ALBA IULIA, zone studiate in PUG aprobat cu HCL 158/2014 si anume ca subzona **L3A – (Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate)** sa fie transformata partial in **MA3 – (Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3)**, in vederea construirii de locuinte colective cu spatii comerciale , birouri si servicii iar in zona care va ramane in L3A se propun loturi de locuinte individual cu lot minim de 250 mp.

Cele doua subzone MA3 si L3A vor fi despartite de drumul nou propus.

MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri;

SP – zona pentru spatii plantate, sport, agrement ;



Cr – zona pentru cai de comunicatie rutiera.

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat intre strada Brandusei si Str. Marin Preda, este proprietatea SC EURO HOUSE SRL si se indentifica prin :

C.F. 104228; Nr. Cad.104228, S = 405 mp

C.F. 97173; Nr. Cad.97173, S = 3500 mp

C.F. 104227; Nr. Cad.104227, S = 8500 mp

C.F. 97157; Nr. Cad.97157, S = 2200 mp

S TOTAL = 14 605 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia .

Solicitari ale temei program

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, reseaua de strazi si echiparea tehnico - edilitara pentru zona aflata in studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil - **zona mixta MA3 si L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate.**

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia elaborat de S.C."BIROU DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect.

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

- **Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 14605 = 1.46 ha** – si se indentifica prin C.F. :
 - **C.F. 104228; Nr. Cad.104228, S = 405 mp**
 - **C.F. 97173; Nr. Cad.97173, S = 3500 mp**
 - **C.F. 104227; Nr. Cad.104227, S = 8500 mp**
 - **C.F. 97157; Nr. Cad.97157, S = 2200 mp**
 - **S TOTAL = 14 605 mp**

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate în plansa nr.1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în plansa nr.4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de sud- vest a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de teren arabil , destinatia conf. PUG, are folosinta de teren constructibil: **L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate si **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- **UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+3
Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
- POT max = 70%,
- CUT max = 2
- **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la str. Ion Lancranjan si Str. Brandusei si a fost studiata si gandita ca in mare parte sa aiba functiunea de subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 si zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+1+M.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia si este parte integranta din UTR subzona mixta MA3 si Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate - L3A.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :

- **N** cu proprietatea Zaharie Pretorian Razvan;
- **E** cu proprietatea Domsa Victor;
- **S** cu Strasa Brandusei;
- **V** cu Str. Ion Lancranjan.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente



(alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural).

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

Terenul studiat este cu panta de la vest la est, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici :

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de terasa superioara cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Mures.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata cu panta lina/accentuala in limita est, pe directia Nord-sud, fara denivelari importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est la Vest drenand toate apele din regiune dupa care se varsa in raul Mures.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi care se varsa în râul Mures. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata terțiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de cca. -4.50 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismica F ag=0.10g, Tc=0.7 sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Strada Ion Lancranjan si strada Brandusei.



Capacitati de transport, greutate 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 studiată

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil.*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *terenuri pentru constructii si arabil.*

- Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din **UTR – subzona MA3** subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si **L3A -** Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., zona studiată se incadreaza in mare parte in subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri iar cealalta parte are functiunea **L3A -** Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate, se doreste ca subzona L3A sa fie transformata partial in MA3 in vederea construirii de locuinte colective cu spatii comerciale , birouri si servicii iar in zona care va ramane in L3A se propun loturi de locuinte individual cu lot minim de 250 mp.

UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 si L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Conform P.U.G pentru zona studiată:
 - Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
 - POT max = 70%,
 - CUT max = 2
 - Pentru locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
 - POT max = 40%,
 - CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiată, conform PUZ actual, au fost prevazute spatii destinate dezvoltării serviciilor la parterul blocurilor.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.



Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- Teren viran – spatiu verde
- Strada de acces Ion Lancranjan este reglementata urbanistic/nu este reglementata juridic, nu este modernizata (drum de pamant).
- Strada de acces Brandusei este propusa pentru modernizare.
- Nu este proiectata/realizata lo trama stradala majora si secundata care sa permita accesul la parcela de teren/la viitoarele loturi
- Nu este realizata infrastructura utilitate aferenta unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinatatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3 si a unor loturi in vederea construirii de locuinte individuale.

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

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

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria B.



□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

In evaluare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

In perioada ultimilor ani s-a evidentiat tendinta de dezvoltare a zonei atat prin dotarile majore comerciale existente si in curs de extindere, situate la arterele principale Str. Brandusei si Str. Ion Lancranjan.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni :

Locuinte colective, servicii invatamant, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

Suprafata mare studiata (aprox 1.4 ha) creaza premisele realizarii unui mini cartier situat in vecinatatea circulatiilor majore din zona, sa asigure pe langa functiunea de locuire in regim colectiv si functiuni complementare necesar atat investitiei propriuzise dar si vecinatatilor acesteia.

Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situindu-se conform P.U.G aprobat intr-o zona predominant mixta.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone de locuinte individuale si a unei zone mixte de locuinte colective regim de inaltime D+P+3, avand servicii si spatii comerciale la parter.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizată, ce se dezvoltă pe malul drept a râului Mures și zona de versanți.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- La suprafata un strat superficial de sol vegetal cafeniu nisipos cu elemente de pietris cu o grosime de 0.50 - :- 0.60 m ;
- Urmeaza un pachet de strate aluvionare de granulometrie fina, construit din nisip argilos cafeniu consistent cu pietris sub forma de lentile avand o grosime de 0.50 - :-0.60 m, ce face trecerea de la formatiuni aluvionare detritice grosiere constituite din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip in liant argilos prafos.

**Nivelul apei subterane**

Apa subterana sub forma de panza freatica cu nivel liber a fost interceptata in fantanile din zona la o adancime variabila de - 4.50 - :- -6.80 m de la nivelul terenului natural. Nivelul panzei freatice este in stransa legatura cu regimul pluviometric local cat si cu nivelul hidrostatic al raului Sebes.

Seismicitatea

Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale acceleratiei terenului cu $a_g = 0.10g$ si $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de înghet

Se apreciaza conform STAS – 6054/77 ca adancimea de inghet este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare** : pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip ;
- **Adancimea minima de fundare : $D_f \min = - 0.90 - :- -1.00$ m** de la cota terenului natural actual, impusa si de cota de aparitie a stratului recomandat pentru fundare si respectarea adancimii minime de inghet ;
- **Presiunea conventionala : $P_{conv} (de baza) = 450$ kPa** conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00$ m si adancimea de fundare $D_f = 2.00$ m de la nivelul terenului sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- **UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+3
Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
- POT max = 70%,
- CUT max = 2
- Regimul max. de inaltime: P+3

- **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2
- Regimul max. de inaltime: P+1+M

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba atat zonificarea **UTR - MA3** Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate cat si **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate.

**Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

Lucrarile majore prevazute in zona sunt atat locuinte individuale cat si locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta de la nord la sud. Construirea de locuinte atat individuale cat si colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si alei promenada, loc de joaca pentru copii etc.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**Organizarea circulatiei rutiere**

Accesul în zona studiata se face din strada Brandusei cu un profil modernizat la 12.00 m (carosabi 6.00 m, zona verde 0.70m, trotuare variabile de la 1.20 m la 1.75 m, si pista de biciclete 2.10m) si din Strada Ion Lancranjan propusa spre dezvoltare la 29.00 m conform profilelor prezentate in plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.

Deasemenea se propune realizarea unui drum care strabate terenul studiat de la est la vest care va avea un profil de 8.00m.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodică a caii de rulare, a șanturilor și a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protectie.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazilor si pe aleile propuse in incinta conf. Planei Nr. 02' –Plansa Mobilare.

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

Funcțiunea propusa si mentiunuta pentru zona studiata prin prezentul P.U.Z. este:



L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3.

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc patru tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte colective D+P+3 cu dotari la parter amplasat in partea de est a terenului ;
- zona pentru locuinte individuale P+1+M ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale si locuintele colective cu spatii comerciale, birouri si servicii la parter;
- **domeniul public**, reprezentat de strada noi propusa precum si de strazile existente propuse pentru dezvoltare.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public reprezentat prin limita strazi existente sau strada propusa ca si circulatie majora a zonei.

Fata de **aliniament** cladirile vor fi amplasate retrase conform plansei 02. Reglementari urbanistice.

Pentru zona de locuinte individuale L3A- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de 3.00 m iar fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m iar fata de limita posterioara retragerea va fi de 3.00m.

Pentru zona de locuinte colective si servicii MA3- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de minim 3.50 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m, fata de limita de proprietate la strada Brandusei retragerea va fi de minim 11.00m iar fata de limita de proprietate estica retragerea fata de limita de proprietate va fi de minim 1.60 m.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem:

- **Pentru UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- **POT max = 70%,**
- **CUT max = 2**
- **Regimul max. de inaltime: D+P+3**
- **Lot minim = 1000 mp**

- **Pentru UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
- **POT max = 40%,**
- **CUT max = 1.2**
- **Regimul max. de inaltime: P+1+M**
- **Lot minim = 250 mp**



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI studiate:	18 848.00	-	18 848.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	14 605.00	100	14 605.00	100
1. MA3 - Subzona mixta MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+1 niveluri din care:	7893.00	54.04	8931.00	61.16
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4880.00	33.42
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	4051.00	27.74
2. L3A - zona locuintelor familiale si semicolective L3A inaltimi maxime de P+1 niveluri din care:	5087.00	34.80	3546.00	24.30
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	2195.00	15.05
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	1351.00	9.25
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	1631.00	11.16	2124.00	14.54
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	332.00	2.27
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	1792.00	12.27

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, de la distribuitorul situat la baza dealului pe care sunt amplasate rezervoarele de înmagazinare a apei, printr-o conducta de aductiune, care va alimenta retelele de serviciu, amplasate pe strazi.

Conductele de apa se vor executa din polietilena de înalta densitate. Pe conductele de apa se vor prevedea hidranti exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin branșamente individuale, prevazute cu camine de apometru pentru masurarea consumului de apa.

Conductele de apa se vor monta îngropat, conform tehnologiei pentru acest tip de conducte. Fata de retelele de canalizare se va pastra o distanta de minim 3,0ml.

Canalizarea apelor uzate menajere

Toate strazile din zona studiata vor fi echipate cu retele de canalizare menajera ce se vor executa din tuburi de PVC Dn 250. Caminele de vizitare, se propun a se executa din polietilena, pentru a asigura o etanseitate sporita. Retele de canalizare se vor racorda la colectorul menajer existent Dn 400, amplasat pe strada Brandusei. Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0ml. Retelele de canalizare se vor monta în axul strazilor, cu pastrarea distantelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de retele.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona.



3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de joasă presiune existentă în zonă.

3.6.4. Salubritate

- colectarea deșeurilor menajere se va face pe platforma ecologică amenajată în incintă, în recipiente speciali, pe tipuri de deșeuri (sticlă, deșeuri metal, materiale plastice, textile, hârtie, gunoier menajer,).
- platforma ecologică, conform HCL 374/2014, va fi subterană .
- deșeurile rezultate vor fi preluate pe bază de contract de firme specializate, și transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale reutilizabile.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în cadrul platformei ecologice în puștele speciale, sortate pe tipuri de deșeuri, fiind preluate pe bază de contract de firme specializate, urmând a fi transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale reutilizabile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în puștele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradină (zonă în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

În cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spații verzi de-a lungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat în actualul PUZ este inclus în listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria B.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană



Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi de protective a cladirilor cu functiuni mixte.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei strazi care va deservii atat zona de locuinte individuale cat si zona mixta, precum si modernizarea strazilor Brandusei si Ion Lancranjan, strazi propuse sa fie echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII
INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Ion Lancranjan, F.N., jud. ALBA**

I. 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
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala :
 - **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.
 - **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate.
- Unitatea teritoriala de referinta propusa si mentinuta : **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.
- **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate



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 amenajarile aferente zonei studiate denumita **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII**

INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Ion Lancranjan, F.N., jud. ALBA

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.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- 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.

2.3. 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



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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in vestul municipiului ALBA IULIA, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR MA3

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

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale si locuintele colective cu spatii comerciale, birouri si servicii la parter;
- **domeniul public**, reprezentat de strada noi propusa precum si de strazile existente propuse pentru dezvoltare.

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

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

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

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile învecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

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 cât si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri în 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 în 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.



Pentru perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:

- reparații la înprejmui, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioare și exterioare dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor situate pe artera principală de circulație;
- reparații și modificări la instalațiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare: tencuieli, placaje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerințe privind izolarea fonică

În cazul în care în același imobil se afla spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe.

Măsurile de protecție fonică vizează elementele de plensu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public constituit astfel:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua în calcul limita străzii dezvoltate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentații de urbanism).
- limita strada majoră de legătură est-vest propusă prin actuala documentație de urbanism

Pentru zona de locuințe individuale L3A- retragerea față de aliniament la strada nouă propusă va fi de 3.00 m, față de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m iar față de limita posterioară retragerea va fi de 3.00m.

Pentru zona de locuințe colective și servicii MA3- retragerea față de aliniament la strada nouă propusă va fi de minim 3.50 m, față de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m, față de limita de proprietate la strada Brandusei retragerea va fi de minim 11.00m iar față de limita de proprietate estică retragerea față de limita de proprietate va fi de minim 1.60 m.



Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

6.2. Înaltimea constructiilor.

Pentru **zona mixta MA3** regimul de inaltime permis este de **D+P+3** iar pentru zona de **locuinte individuale L3A** regimul de inaltime permis este de **P+1+M**.

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

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

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

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Lotul minim construibil pentru **UTR MA3** = 1000.00 mp.

Lotul minim construibil pentru **UTR L3A** = 250.00 mp.

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

10.1. Pentru subzona MA3 datorita functiunii de locuinte colective sunt interzise împrejuririle de orice fel. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

Pentru subzona L3A (zona locuinte individuale) imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 m**



Înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea $H_{min} = 2.20$ m și $H_{max} = 2.50$ m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisă adosarea anexelor – garaj, magazii la împrejurirea opacă, cu condiția ca panta acoperisului să fie orientată spre incinta proprie și să nu depășească înălțimea gardului.

10.2. Parcaje, garaje.

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

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- **un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuință;**
- **un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament/spațiu servicii**

sau spațiu comercial;

10.3. Spații plantate.

Se vor amenaja spații verzi în jurul blocurilor de locuințe și de-a lungul cailor de comunicație.

10.4. Depozitarea și colectarea gunoierului.

În zona blocurilor trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare. Platforma ecologică va fi realizată conform HCL 374/2014, (platforma ecologică subterană).

10.5. Anexe gospodărești.

Pentru subzona MA3 nu se permit anexe gospodărești cu excepția platformei ecologice subterane iar pentru L3A se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazii, sopron, bucatărie de vară, etc. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) și față de clădirile de pe parcela proprie.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

- 11.1 În cadrul **UTR MA3** – Subzona mixtă cu regim de înălțime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate.

În cadrul **UTR L3A** - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

11.2

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se definesc patru tipuri de funcțiuni:

- zona pentru locuințe colective D+P+3 cu dotări la parter amplasat în partea de est a terenului ;
- zona pentru locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat sau înșiruit P+1+M ;
- zona pentru spații plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicație rutieră - **Cr**.



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 în trei capitole:

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

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 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. - Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera;
- 3.4. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.5. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.6. - Reguli cu privire la circulatia terenurilor;
- 3.7. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta în teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si se preia ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. MA3 – zona mixta si - U.T.R. L3A

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca unitatile teritoriale de referinta sa se mentina :

UTR **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si **UTR**



L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate.

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- zona pentru locuinte colective (D+P+3); cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (servicii- spatii comerciale, birouri, etc.)
- zona pentru locuinte individuale in regim de construire individual, cuplat sau insiruit P+1+M ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr.**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3 si zona pentru locuinte individuale cu regim de construire P+1+M.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M
- locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul

blocurilor:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism, apartoteluri;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamâna.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public:



- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Pentru zona de locuinte individuale L3A- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de 3.00 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m iar fata de limita posterioara retragerea va fi de 3.00m.

Pentru zona de locuinte colective si servicii MA3- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de minim 3.50 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m, fata de limita de proprietate la strada Brandusei retragerea va fi de mini m 11.00m iar fata de limita de proprietate estica retragerea fata de limita de proprietate va fi de minim 1.60 m.

Aceaste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

6.2. Înaltimea constructiilor.

Regimul de inaltime permis este de D+P+3 pentru subzona MA3 si P+1+M pentru subzona L3A.

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public.

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiectare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

Accese carosabile

- toate blocurile si loturile pentru locuinte vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;

- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.



Accesul în zona studiată se face din strada Brandusei propusă pentru modernizare la 12.00 m, din Strada Ion Lancranjan propusă spre dezvoltare la 29.00 m conform profilelor prezentate în planșa nr.2 Reglementări Urbanistice. De asemenea se propune realizarea unui drum care să delimiteze zonele funcționale L3A și MA3 cu un profil de 8.00m.

Pentru toate caile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil – III, IV;
- zona funcțională pe care o străbate;

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum și prevederile Codului Civil ;

- platforma ecologică, conform HCL 374/2014, va fi subterană .

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraetere și suprafața totală a terenului.

- **Pentru UTR MA3** - Subzona mixtă cu regim de înălțime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate
- **POT max = 70%,**
- **CUT max = 2**
- **Regimul max. de înălțime: D+P+3**
- **Lot minim = 1000 mp**
- **Pentru UTR L3A** - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate
- **POT max = 40%,**
- **CUT max = 1.2**
- **Regimul max. de înălțime: P+1+M**
- **Lot minim = 250 mp**

***Indicatorii de urbanism sunt maximi în sensul în care valoarea maximă nu poate fi depășită, pentru întregul ansamblu. Se pot autoriza construcții având valorile indicatorilor de urbanism mai mici decât cele maxime eșuate.**

3.6. Reguli cu privire la circulația terenurilor;



Terenul studiat este proprietate particulara a persoanelor juridice.

Conform reglementarilor PUD, PUZ si PUG anterioare si PUZ prezenta, dezvoltarea tramei stradale principale implica urmatoarele operatiuni:

- creerea unor/unei parcele aferente dezvoltarii stradale a strazilor Ion Lancranjan, si strada nou creata –profil stradal de 8 m.
- Schimbarea categoriei de folosinta a acestor parcele din arabil in drum.
- Transferul proprietati acestei parcele – drum din domeniu privat in domeniu public de interes local.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii.

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejmuirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament; **sunt prevazute un numar de 120 apartamente in cele 5 tronsoane de blocuri si 133 locuri de parcare conf. Plansa 2' – Plan Mobilare.**

Total apartamente = 5x24= 120 apartamente

- **5 spatii comerciale**
- **NR. PARCARI PROPUSE = 133 locuri de parcare**

1 loc de parcare / apartament

1 loc de parcare / spatiu comercial

8 locuri parcare vizitatori

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu **amenajat** pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

2. Raport de specialitate

SC EURO HOUSE ALBA SRL prin CRISAN TODOR DANIEL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII, ALBA IULIA, STR. ION LANCRANJAN, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea partiala a functionalitatii unei zone din intravilanul mun. Alba Iulia, zone studiate in PUG aprobat cu HCL 158/2014 si anume ca subzona L3A sa fie transformata partial in MA3, in vederea construirii de locuinte colective cu spatii comerciale, birouri si servicii, iar in zona care va ramane in L3A se propun loturi de locuinte individuale cu lot minim de 250 mp.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul si extravilanul municipiului Alba Iulia.
Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.
Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 14 605 mp.

Funcțiunea aprobată / reglementată – UTR = MA3 subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri; L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat situate in afara arilor protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: terenul este aliniat la strada Ion Lancranjan si la strada Brandusei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse stabilite prin RLU al prezentei documentatii PUZ, specific fiecare zonificari in parte (MA3, L3A).

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse stabilite prin RLU al prezentei documentatii PUZ, specific fiecare zonificari in parte (MA3, L3A).

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform reglementarilor propuse stabilite prin RLU al prezentei documentatii PUZ, specific fiecare zonificari in parte (MA3, L3A).

Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat: P+1+M – L3A; P+3 – MA3;

POT max. aprobat / reglementat = 40% - L3A, 70% - MA3; CUT max. aprobat / reglementat = 1.20 – L3A, 2 – MA3.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Ion Lancranjan, din strada Brandusei si din strada propusa prin PUZ. Se prevede un numar total de 120 de apartamente si un numar total de 133 de locuri de parcare din care 120 locuri pentru apartamente, 5 locuri pentru spatiile comerciale si 8 locuri pentru vizitatori (locurile de parcare se amenajeaza atat la nivelul solului, cat si in demisol). Pentru loturile de locuinte individuale parcarile se vor amenaja in incinta proprie a fiecarui lot in parte.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia prezentarii diferite si restudierii primului tronson de locuinte colective catre strada Ion Lancranjan pana la aprobare.

Alba Iulia, 15.10.2018

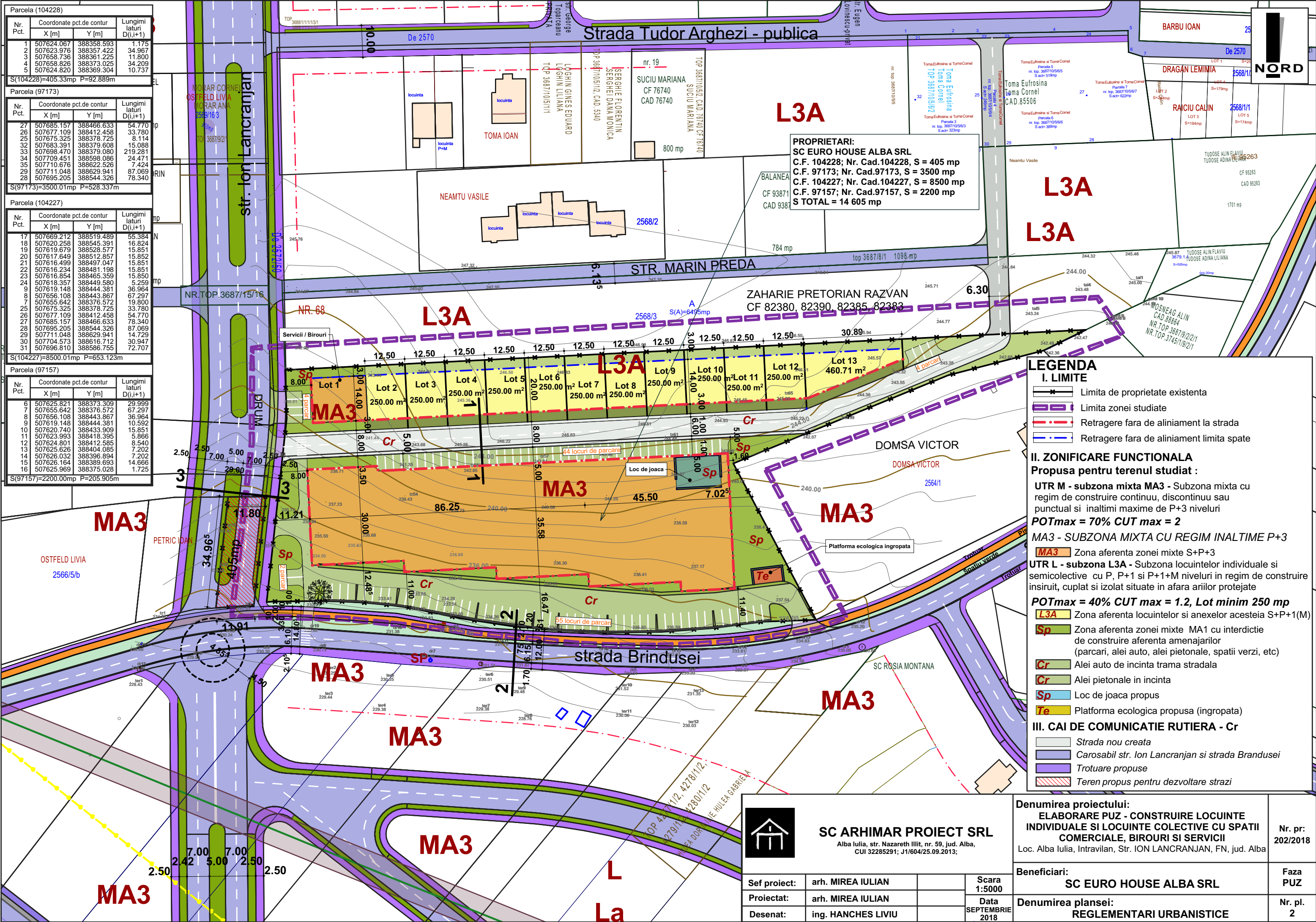
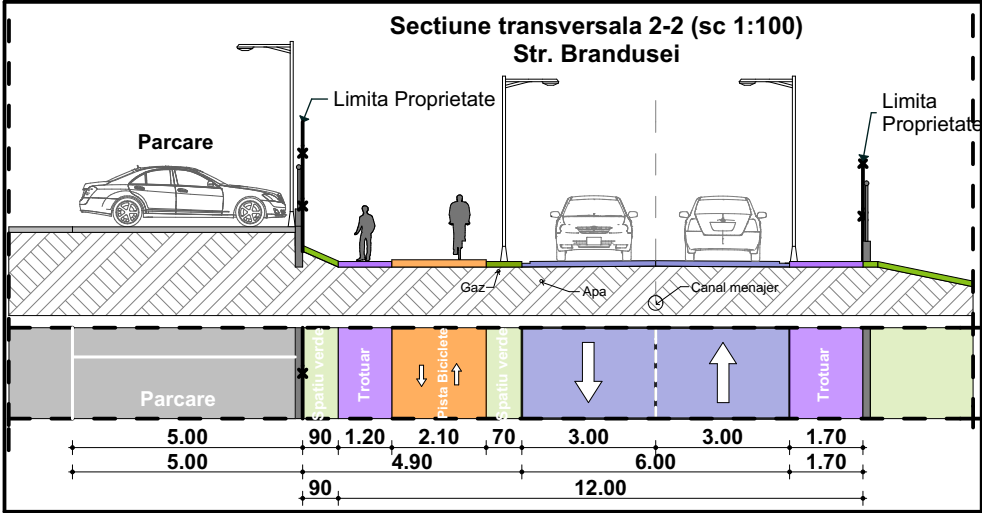
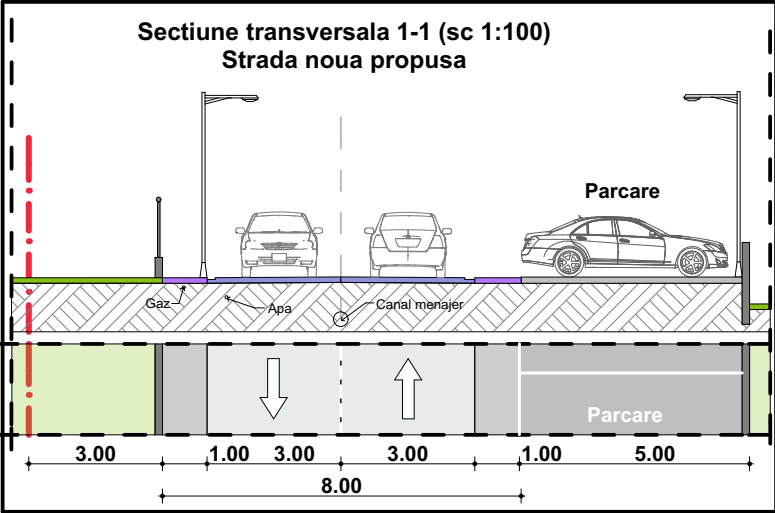
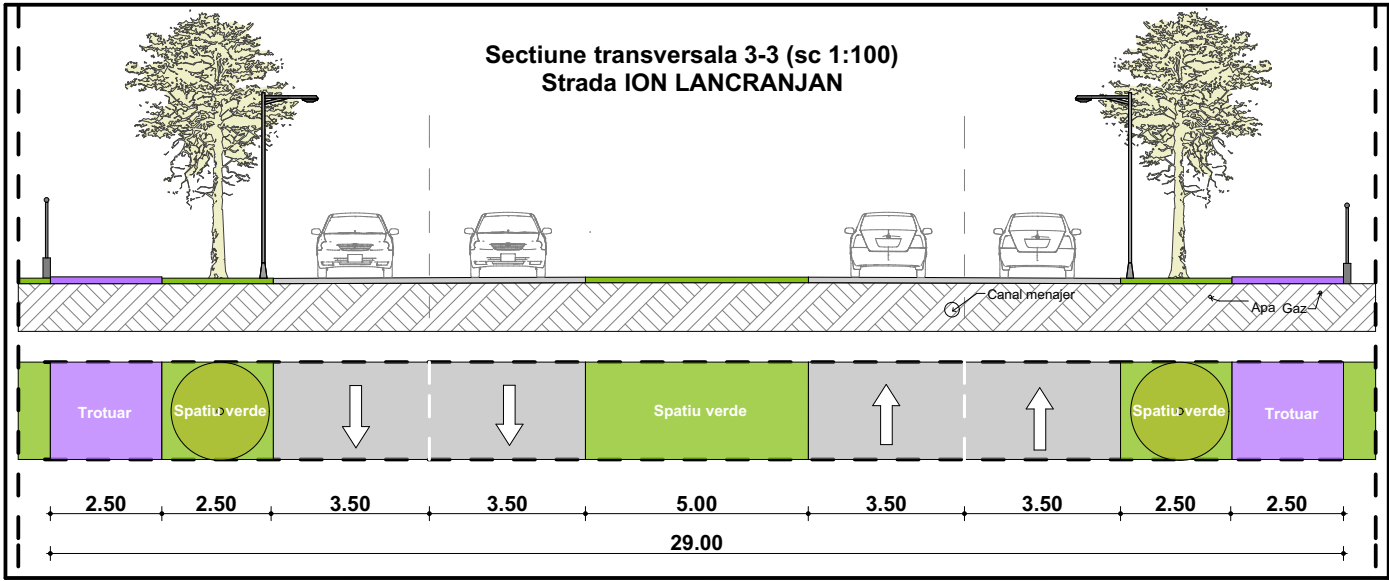
p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI studiate:	18 848.00	-	18 848.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	14 605.00	100	14 605.00	100
1. MA3 - Subzona mixta MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+1 niveluri din care:	7893.00	54.04	8931.00	61.16
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4880.00	33.42
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	4051.00	27.74
2. L3A - zona locuintelor familiale si semicolective L3A	5087.00	34.80	3546.00	24.30
inaltimi maxime de P+1 niveluri din care:	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	2195.00	15.05
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	1351.00	9.25
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	1631.00	11.16	2124.00	14.54
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	332.00	2.27
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	1792.00	12.27

Bloc :
D+P+3 = 6x4 = 24 apartamente / bloc
Nr. Blocuri = 5
Total apartamente = 5x24= 120 apartamente
5 spatii comerciale
NR. PARCARI PROPUSE = 133 locuri de parcare
1 loc de parcare / apartament
1 loc de parcare / spatiu comercial
8 locuri parcare vizitatori
POT maxim MA3 = 70%
CUT maxim = 2.0
POT maxim L3A = 40%
CUT maxim = 1.2



SC ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazereth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1604/25.09.2013;

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara	1:5000
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	Data	SEPTEMBRIE 2018
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU		

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. ION LANCARANJAN, FN, jud. Alba

Nr. pr:
202/2018

Beneficiari:
SC EURO HOUSE ALBA SRL

Faza
PUZ

Denumirea plansei:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pl.
2