

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

PROIECT NR. 027-18
FAZA P.U.Z.

**CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI
SEMICOLECTIVE CU CREARE STRADA DE ACCES,
Municipiul Alba Iulia, str. Azur fn**

BENEFICIAR:
Mihaltan Cristian Ioan, Mihaltan Mirela Maria, Vintan Aurel, Vintan Maria, Muntean Cornelia

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

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

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

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- A01 - INCADRARE IN ZONA
- A02 - SITUATIA EXISTENTA
- A03 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
- A03' - REGLEMENTARI URBANISTICE - PROFIL STRADAL
- A04 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
- A05 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A06 - PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

LISTA DE SEMNATURI

Proiect nr. 027-18
Obiectiv: PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE CU CREARE
STRADA DE ACCES
Amplasament: Municipiul Alba Iulia, str. Azur fn
Beneficiar: Mihaltan Cristian Ioan, Mihaltan Mirela Maria, Vintan Aurel, Vintan Maria, Muntean
Cornelia

SC Birou Proiectare Enache SRL

Adm. Lucian Enache

ARHITECTURA-URBANISM:

arh. Lucian Enache

ECHIPARE EDILITARA:

PFA - Dreghici Dana
ing. Dana Dreghici

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal –

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE CU CREARE STRADA DE

ACCES

- Amplasament
Municipiul Alba Iulia , str. Azur fn, Jud. Alba.
- Beneficiar

Mihaltan Cristian Ioan, Mihaltan Mirela Maria, Vintan Aurel, Vintan Maria, Muntean

Cornelia

- Proiectant
SC Birou Proiectare Enache SRL, Alba Iulia
- Data elaborarii
Octombrie, 2018

1.2.Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru Construire locuinte unifamiliale si semicolective cu creare strada de acces pe terenul beneficiarului, reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G. aprobat, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

1.3.Surse documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014, PUZ aprobat cu HCL 398 art. 18/2007 si 182 art.

6/05.2012

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul studiat are o suprafata de 11810.00mp fiind format din urmatoarele parcele (proprietari conform CF-uri anexate):

- o CF-uri nr. 83924, 105513, 108497 cu suprafete de 2700, 2510, 6600mp;

Terenul se invecineaza la:

- o est – str. Azur
- o sud – proprietati private, zona locuinte
- o vest – str. Inului
- o nord – proprietati private, zona locuinte

Pe Terenul studiat nu mai exista nicio constructie. Se doreste crearea unei strazi de acces pentru accesul la parcelele ce vor fii create pentru locuinte unifamiliale si semicolective.

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

Pentru terenurile din zona, s-a solicitat la Primaria Municipiului Alba Iulia, eliberarea de certificate de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte unifamiliale si semicolective.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Folosinta actuala este teren arabil.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul localitatii Alba Iulia, fiind situata in intravilan. Aceasta zona este cuprinsa in viitoarele proiecte de dezvoltare ale orasului.

- Potential de dezvoltare

In urma aplicarii Legii nr. 18/1991, pe acest teren au fost pusi in posesie fostii proprietari privati, pentru parcela respectiva manifestandu-se intentia de construire o constructie cu destinatia locuinte unifamiliale si semicolective.

2.2.Incadrare in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform P.U.G. aprobat, zona studiata se afla in partea de nord-vest a localitatii, fiind situata in intravilan.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea pe str. Azur permite o extindere a infrastructurii existente (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare), necesara viitoarei functiuni.

Prin amplasamentul aflat la o distanta relativ mica de centrul localitatii, accesul la institutiile si dotarile de interes general se poate face relativ usor.

2.3.Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se incadreaza în zona de terasa superioara, bine individualizata pe malul drept al raului Mures, cu o dezvoltare larga de 1,5-2,0km, continuandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Terenul se prezinta plan, stabil, fara forme sau urme de degradare prin alunecare.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est de Alba Iulia drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor sai afluenti riurile Tarnava, Ampoi si Sebes. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber cantonata in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, poate fi interceptata la adancimi de 6,00-10,00m avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se situeaza la limita sud-vestica a marii unitatii geotectonice denumita Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100/1992, amplasamentul se incadreaza în zona seismica de calcul 'F' avand coeficientul seismic $K_s=0,08$;

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

2.4.Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Terenul este marginit de str. Azur in partea de est, in partea de nord de proprietati private, zona locuinte, la vest de str. Inului si la sud de proprietati private, zona locuinte.
- Capacitati de transport, fluenta circulatiei
Caile de comunicatie rutiera propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un trafic auto si pietonal fluent.

2.5.Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
In prezent terenul este folosit ca teren arabil, si nu mai exista nicio constructie. Se doreste crearea unei strazi de acces pentru accesul la parcelele ce vor fii create pentru locuinte unifamiliale si semicolective.
- Relationari intre functiuni
Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter predominant rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare).
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Folosinta actuala a terenului studiat fiind arabil, prin P.U.Z. se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiilor.
- Aspecte calitative ale fondului construit
Pe terenul studiat nu mai exista nicio constructie. Se doreste crearea unei strazi de acces pentru accesul la parcelele ce vor fii create pentru locuinte unifamiliale si semicolective.
- Asigurarea cu servicii a zonei
Nu este cazul.
- Asigurarea cu zone verzi
Nu este cazul.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura (vezi pct. 2.3.).
- Principalele disfunctionalitati
Nu este cazul.

2.6.Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa
Retea de apa: da, pe strada.
- Canalizare
Retea de canalizare: da, pe strada.
- Alimentarea cu energie electrica
Retea de alimentare cu energie electrica : da, pe strada.
- Telefonie, CATV
Nu sunt retele in zona studiata.
- Alimentarea cu gaze naturale
Retea de gaze naturale : da, pe strada.
- Gospodarie comunala
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati
Nu sunt.

2.7.Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- Relatia cadru natural – cadru construit
Nu exista cadru construit.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

- Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic
Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Odata cu intrarea in posesie conform Legii nr. 18/1991, a aparut o puternica presiune asupra terenurilor situate in limita si in apropierea intravilanului, prin numeroase solicitari de eliberare a certificatelor de urbanism necesare obtinerii autorizatiilor de construire pentru locuinte unifamiliale si semicolective.

Primaria Municipiului Alba Iulia, prin intermediul serviciilor si directiilor abilitate, are in vedere introducerea acestei zone in viitoarele proiecte urbanistice.

Se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei. Prin extinderea infrastructurii existente se poate realiza ceea ce beneficiarul doreste in aceasta zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014 de Primaria Municipiului Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazele de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan al localitatii, astfel functiunea dominanta are un caracter predominant rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare). Complementar zonei dominate se constituie zona cailor de comunicatii rutiere si extinderea retelor tehnico-edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim (S+)P+1E+M si un procent de ocupare al terenului de maxim 40.00 %.

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

Str. Azur, asigura accesul la proprietatea beneficiarului.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere
Accesul se face din Str. Azur cu profil de 9m.
Circulatiile din zona studiata:

circulatii	propunere	categ	profil	carosabil	pietonal	sp. verzi
			m	m	m	m
strada loturi	nou creata	IV	7.00	2x2.50	2x1.00	-
str. Azur	modernizare	IV	9.00	2x3.50	2x1.00	-
str. Inului	modernizare	IV	8.00	2x3.00	2x1.00	-

Racordarea la strazile existente se face cu raze in conformitate cu categoria strazii si prevederile normativelor in vigoare.

Pentru circulatiile nou amenajate se propun un sistem rutier din pavaj sau asfalt, dimensionarea fiind pentru trafic usor.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

UTR propunere:

Cr - circulatii

L3A - zona locuinte individuale si semicolective

cu subzonele din bilantul de mai jos:

- Bilant teritorial zona

UTR	mp	Regim inaltime	POT max	CUT max
EXISTENT				
Suprafata de teren studiata	11810.00	(1.1810 ha)		
L3A - locuinte individuale si semicolective	11585			
Cr - circulatii	225			
PROPUNERE				
Cr - circulatii	1774			
subzona circulatii auto	1150			
subzona circulatii pietonale	624			
L3A - zona locuinte individuale si semicolective	10036	(S+)P+1E+M	40.00	1.20
subzona constructii	4014			
subzona spatii verzi	3011			
subzona circulatii	3011			

- Principalii indici urbanisti ai P.U.Z.
P.O.T. si C.U.T. maxime sint prezentati in tabelul de mai sus

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa
Alimentarea cu apa este asigurata din reseaua de apa existenta in zona.
- Canalizare
Evacuarea apelor uzate menajere se va face la reseaua de canalizare.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentarea cu energie electrica este asigurata din reseaua existenta in zona.
- Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

- Alimentarea cu caldura
Agentul termic si apa calda este asigurata de catre centrala termica.
- Alimentarea cu gaze naturale
Alimentarea cu gaze naturale este asigurata din reseaua existenta in zona.
- Gospodarie comuna

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare
Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
Nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

- Depozitarea controlata a deseurilor
Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi
In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
In cadrul zonei de locuinte s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu
Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
Nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

- Obiective de utilitate publica
Este necesara si se propune amenajarea a strazii de categoria a IV-a, lucrare de interes public local.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil
S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
 - terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
 - terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.
- Circulatia terenurilor intre detinatori
Nu e cazul.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.
Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilan localitate. Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei.
- Categori principale de interventie
Se reglementeaza functiunea si regimul de aliniere al constructiei.
- Prioritati de interventie
Ca prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale:
 - sistemul retelelor de utilitati – realizarea retelelor subterane de utilitati inaintea consolidarii sistemului rutier;
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.
Prioritar se va studia si proiecta infrastructura necesara.
Pentru o realizare concreta a propunerilor din P.U.Z. este necesara o abordare pe faze care sa permita realizarea scopului propus, fiind necesara actiunea forurilor administratiei publice locale pentru asigurarea cadrului legal de desfasurarea a lucrarilor propuse.
- Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare
Asigurarea infrastructurii intr-un sistem unitar si gasirea modalitatilor adecvate de finantare a lucrarilor de folosinta comuna.
- Etape viitoare, factori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

5. ANEXE

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

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

I. DISPOZITII GENERALE

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

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "Construire locuinte unifamiliale si semicolective cu creare strada de acces", amplasata in partea de nord-vest a localitatii Alba Iulia, intravilan, str. Azur fn.
- 1.2. R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.
- 1.3. Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. Municipiul Alba Iulia.
- 1.4. Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Baza legala a elaborarii

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:
 - R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
 - Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.
- 2.2. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

Domeniul de aplicare

- 3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2. Prezentul R.L.U. se aplica pe terenurile studiate si amplasate in partea de nord-vest a localitatii Alba Iulia, intravilan, str. Azur fn.
- 3.3. Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:
 - zona domeniului privat care include loturile de constructie;
 - zona domeniului public care cuprinde strazile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

L3 A

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3 A

- servicii aferente funcțiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot si fără depozități), prestate in special de proprietari, cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- educatie si învățământ, cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- funcțiuni turistice cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei ;
- se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utilă de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora să nu depășească 200 mp ADC, să aibă o raza de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 si să nu genereze transporturi grele ;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajărilor si plantatiilor ;
- la clădirile insiruite (cu doua fatade) extremitățile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcanе pe linia de proprietate vizibile din stradă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 A

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
 - spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
 - statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L3 A

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de	dimensiune minima conform RGU
construire	
suprafata	front

mp.	metri	
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 A

- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
- pentru locuinta izolată
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta cuplată
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta insiruită
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

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

L3 A

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

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.
- pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 A – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste

rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

- a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

- b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3 A – cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehicolelor 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 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.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3 A

- 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;

- 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;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

LA 3 A– cu urmatoarele conditionari:

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L3 A - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a

aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3 A

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3 A

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

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

L3 A

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

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

2. Raport de specialitate

MIHALTAN CRISTIAN IOAN, MIHALTAN MIRELA MARIA, VINTAN AUREL, MUNTEAN CORNELIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE SI CREARE STRADA DE ACCES, ALBA IULIA - MICESTI, STRADA AZUR, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BIROU PROIECTARE ENACHE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea zonei mixte MI, stabilite conform PUG, realizarea de parcele (lot minim 2500 mp) pentru construirea cladirilor industriale, dezvoltarea unei strazi pentru facilitarea accesului la loturile nou create.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia – Micesti.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 11 810 mp.

Funciunea aprobata / reglementata – UTR = L3A subzona locuintelor individuale si semicolective.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strazile Azur si Caraiman.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform RLU al prezentei documentatii PUZ.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform RLU al prezentei documentatii PUZ.

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

Regim maxim de inaltime: P+1+M.

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Azur si Caraiman si din strada propusa prin prezenta documentatie PUZ. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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 12.11.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.11.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

