

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

PROIECT NR. 26/2018

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 2
TRONSOANE A CATE 4 LOCUINTE
SEMICOLECTIVE SI IMPREJMNUIRE -
MODIFICARE REGLEMENTARI DIN PUZ
APROBAT CU HCL 108/2008**

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, f.n., Intravilan, jud. Alba

BENEFICIARI: ILISIA ELENA, CIBU DAN MARIUS, CIBU SIMONA

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: NOIEMBRIE 2018

Exemplar nr. **1**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE : ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE A CATE 4 LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMNUIRE - MODIFICARE REGLEMENTARI DIN PUZ APROBAT CU HCL 108/2008,ALBA IULIA Str. Nazareth Illit, F.N.

▪NR. PROIECT : 26/2018

▪BENEFICIARI : ILISIA ELENA, CIBU DAN MARIUS, CIBU SIMONA

▪ADRESA OBIECTIV : LOC. ALBA IULIA « str. N. Illit, Str. Cerbului », Intravilan JUD ALBA

▪FAZA : PUZ

PROIECTANT GENERAL: SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:

○URBANISM

– arh. MIREA IULIAN

▪DATA ELABORARII: Noiembrie 2018

□1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare intocmita de beneficiari impreuna cu proiectantul de specialitate se propune schimbarea zonificarii din zona **LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit, amplasate PE VERSANTI -TEREN IN PANTA** conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008, in **LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M), locuinte individuale si semicolective** (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) **in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit amplasate PE TEREN NORMAL**, in vederea realizarii **a 2 tronsoane a cate 4 locuinte semicolective pe lot.**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul este amplasat in aria perimetrului constructibil al municipiului ALBA IULIA (intravilan), inclus in PUG Alba Iulia in vigoare nemaifiind necesara scoaterea din circuitul agricol a terenului si schimbarea categoriei de folosinta in teren pentru constructii.

□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."Proiect "S.A. Alba si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- Planul Urbanistic Zonal Alba Micesti aprobat cu HCL 108/2008.
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Ridicare topografica a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Amplasamentul studiat se afla intre strazile Nazareth Illit si str. Cerbului in zona de nord – vest a localitatii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul studiat se afla in nord-vestul localitatii Alba Iulia, face parte din **UTR LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M)** in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit amplasate **PE VERSANTI -TEREN IN PANTA)**

Potential de dezvoltare

Zona care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal, profitand de vecinatatea cu municipiul Alba Iulia si cartierul Cetate, este o eleganta si utila zona rezidentiala.

□2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizatcu deschidere ata la strada Nazareth Illit cat si la strada Cerbului.

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

In prezent zona are dotari edilitare importante.

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

□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 relativ plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.

Zona climatica A, zona seismica D.

□2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia in zona este compusa din drumuri modernizate prin PUZ-uri aprobate anterior.

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.

Se impune realizarea modernizarii retelei de drumuri din zona studiata conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

□2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *terenuri arabile*

Relationari intre functiuni

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol, existand in vecinatati si alte tipuri de functiuni in zona (zona pentru locuinte).

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

P.O.T.= 20% C.U.T.= 0.4

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul este arabil deci are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In prezent pe strada Nazareth Illit exista reseaua de alimentare cu apa si canalizare a apelor uzate menajere care vor fi bransate la amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

-In prezent in zona studiata exista retea de curent electric LEA 0.4 Kv, care se va extinde pt toata zona studiata

□2.7. PROBLEME DE MEDIU

Realizarea locuintelor individuale sau semicolective in amplasamentul studiat nu prezinta probleme de mediu, zona fiind structurata ca si zona rezidentiala destinata construirii de locuinte individuale si semicolective.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenurilor, 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

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

□2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei este in desfasurare.

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

Terenul a fost studiat in cadrul documentatiei PUG si PUZ aprobat cu HCL 108 / 2008, fiind inclus in zona cu UTR **LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M)** in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit amplasate **PE VERSANTI - TEREN IN PANTA)**

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, a PUZ aprobat cu HCL 108 / 2008, se doreste schimbarea zonificarii in **LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M), locuinte individuale in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit si semicolective**(locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) **in amplasate PE TEREN NORMAL**, in vederea realizarii **a 2 tronsoane a cate 4 locuinte semicolective pe lot.**

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1 / 500 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice .

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor :

- 0,60m - 0,70 m sol vegetal;

- aluviuni de granulozitate fină transportate și depuse de apele râului Ampoi în zonele de lunca și terase inferioare reprezentate prin argile nisipoase cafenii plastic consistente, nisipuri argiloase cafenii plastic consistente, nisipuri galbene cafenii indeseate cu elemente de pietris mic și cu o structură încrucișată ce fac trecerea la aluviunile detritice grosiere de pietris cu nisip și bolovanis, bolovanisuri cu pietris și nisip ce se dispun transgresiv și discordant peste fundamentul de suprafață terțiar, (argile marnoase cenușii sau roscate cu intercalatii de nisipuri slab grsificate);

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adâncimea minimă de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul $P_{conv.}=290$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = -2,00$ m și lățimea talpii $B= 1,00$ m .

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,08g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț în zonă studiată este de 0.80-;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș care curge de la est la vest.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de panză freatică cu nivel liber poate intercepta în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii cu intercalatii de nisipuri slab grsificate) la o adâncime variabilă de 2.50-:-5.00 m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

□3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona studiată este situată UTR **LM2v** în intravilan zona locuințe individuale situate în pantă .

Prin P.U.Z. aprobat cu HCL 108 /2008. s-a prevăzut ca zona să aibă funcțiunea de zonă **LM2s** - pentru construire locuințe individuale (în regim izolat, cuplat și insiruit) și semicolective (locuințe individuale în regim de construire insiruit pe un lot comun) amplasate pe teren normal.

Sunt permise funcțiuni complementare nepoluante.

Caile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor în această zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si probabil din fondurile proprietarilor.

□3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un terenuri in panta de la vest la est.

Cadrul natural ce merita valorificat este zona de catre padure in zona vestica.

□3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe directia strazi Nazareth Illit.

Ambele strazi au fost reglementate ca si modernizare in PUZ aprobat conf. HCL 108/2008 si se vor prelua ca atare.

Se va mentine reglementarea urbanistica de dezvoltare drum conf PUZ aprobat cu HCL 108/2008, urmand ca reglementarea juridica a parcelelor aferente dezvoltari drumurilor sa fie solicitata pentru fiecare lot in parte, la faza DTAC.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor 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 pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

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

Principala functiune a zonei este cea de locuit in regim de locuinte parter si/sau etaj/mansarda, amplasate izolat una fata de alta,dar si Insiruite si cuplate precum si locuinte semicolective situate pe acelasi lot.

Sunt permise cladiri individuale si semicolective pentru servicii tip profesii liberale, pe lot propriu, cu respectarea reglementarilor prezentului PUZ.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat, reprezentat de loturile nou create
- domeniul public reprezentat de strazile Nazareth Illit si Cerbului.

Aliniamentul cladirilor in zona reglementata se va prelua ca atare fara a fi modificat din PUZ aprobat cu HCL 108/2008 :

- la strada Nazareth Illit – retragerea fata de aliniament este de **5.00 m**
- la strada Aleea Stejarilor - **6.00 m**

Reglementarea lotului minim pentru locuintele individuale nu va fi modificat prin actualul PUZ si este conf PUZ aprobat cu HCL 108/2008:

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM; LM2s	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM; LM2s	LM2v	LM2a1
Insiuit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolat	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

Iar pentru locuintele semicolective lotul minim va fi propus prin actualul PUZ de 200 mp/ unitate locativa;

Front minim la strada – pentru loturi construibile: 12 m pentru locuinte individuale in regim izolat sau cuplate si 8 m pentru locuinte insiruite construite pe lot individual iar pentru locuintele semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) 15.00 m.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	2097.00	100	2097.00	100
LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M)	2097.00	100	2097.00	100
1. LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M) din care:	-	-	2097.00	100
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	958.00	45.68
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT, PARCARI SI ZONE VERZI	-	-	1139.00	54.32
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	-	-

□3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

- Se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua de canalizare a localitatii Alba Iulia aflata pe strada Nazareth Illit.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reteaua de 0.4 kV existenta in zona.

3.6.3. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil Gaz.

3.6.4. Salubritate

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

□3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contract cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

Se vor organiza spatii verzi pe laturile de vest, sud, nord si est ale terenului .

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

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 unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea zonificarii din zona LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit, amplasate PE VERSANTI -TEREN IN PANTA conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008, in LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban -

P;P+1(M), locuinte individuale si semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit amplasate PE TEREN NORMAL, in vederea realizarii a 2 tronsoane a cate 4 locuinte semicolective pe lot.

Vor fi modificati si indici urbanistici de la

POT = 20% la POT propus = 40% si CUT = 0.4 la CUT propus = 1.2

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE A CATE 4 LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE - MODIFICARE REGLEMENTARI DIN PUZ APROBAT CU HCL 108/2008

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, f.n., Intravilan, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala:

LM2v (zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M) in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit amplasate PE VERSANTI -TEREN IN PANTA) .

- Iar propusa va fi LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M), locuinte individuale si semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit amplasate PE TEREN NORMAL, in vederea realizarii a 2 tronsoane a cate 4 locuinte semicolective pe lot.

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 , amplasata in nord vestul localitatii Alba Iulia.

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- 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 sud-vestul municipiului Alba Iulia, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SITUATE IN PANTA.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z a zonei reglementate:

1. - zona domeniului privat, cuprinzand loturile de construibile.

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

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

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

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

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 cat 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 in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

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

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului.

Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

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

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

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

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

5.6. Apararea interesului public

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege ca fiind limita dintre limita de proprietate si domeniul public (catre strada) sau privat (lateral si spate).

Retragerea fata de aliniamentul cladirilor in zona reglementata se va prelua ca atare fara a fi modificata din PUZ aprobat cu HCL 108/2008 :

- la strada Nazareth Illit – retragerea fata de aliniament este de **5.00 m**
- la strada Cerbului - **6.00 m**
- fata de limitele laterale retragerile vor fi de 3.50 m fata de limita nordica iar fata de limita sudica retragerea va fi de 5.00m iar fata de limita spate retragerile vor fi de 3.00m si conform cod civil.

Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6.2. Vederea directa.

Se va face conform reglementarilor propuse in PUZ aprobat cu HCL 108/2008 si Cod Civil.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

FATADE NEVITRATE/ VITRATE

Se vor respecta prevederile Cod Civil privind vederea directa spre proprietatea vecina si picatura la streasina.

6.3. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea la streasina nu va depasi 7 m fata de cota 0.00 m.

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 11 m.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne, ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

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 sau private, 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. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

- indepartarea apelor uzate menajere se va face in sistem centralizat cu racordarea la reseaua de canalizare aflata in vecinatate care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

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

9.1 Reglementarea lotului minim pentru locuintele individuale nu va fi modificat prin actualul PUZ si este conf PUZ aprobat cu HCL 108/2008:

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM; LM2s	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM; LM2s	LM2v	LM2a1
Insiruit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolot	250	600	350	12	12	12

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada
-----------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---

-Iar pentru locuintele semicolective lotul minim va fi propus prin actualul PUZ de 200 mp/ unitate locativa;

Front minim la strada - pentru locuintele semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) **15.00 m.**

9.2. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre ANCPI si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.3. 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, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

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

10.1. Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

10.2. Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre strada imprejuririle vor avea maximum 0.70 m suprafata opaca si restul pana la maxim 2.10 m suprafete care permit vederea spre curte.

10.3. Parcaje, garaje.

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 astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;
- un loc de parcare - garare - pentru 40 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.4. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoierului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

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

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR -ului LM2s** au fost stabilite urmatoarele zone:

-zona cu lot minim pentru locuintele individuale de:

Regimul construire	de dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM; LM2s	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM; LM2s	LM2v	LM2a1
<i>Insiruit</i>	150	400	200	8	8	8
<i>Cuplat</i>	250	600	300	12	12	12
<i>Izolat</i>	250	600	350	12	12	12
<i>Parcela de colt</i>	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

-Iar pentru locuintele semicolective lotul minim va fi propus prin actualul PUZ de 200 mp/ unitate locativa;

Front minim la strada - pentru locuintele semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) **15.00 m.**

Regim de inaltime max. adm. **S+P+1(M) – LM2s.**

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

- 1.1. - 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. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul PUZ- ului aprobat anterior cu HCL 108/2008. Aceasta este:

▪UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. LM2v

CARACTER PREDOMINANT – ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN - P;P+1(M) IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT ,CUPLAT SAU INSIRUIT AMPLASATE PE VERSANTI -TEREN IN PANTA.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se propune unitatea teritoriala de referinta pentru terenul studiat:

LM2s

-- ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN -

P;P+1(M), LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE (LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT PE UN LOT COMUN) IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT ,CUPLAT

SAU INSIRUIT AMPLASATE PE TEREN NORMAL, in vederea realizarii **a 2 tronsoane a cate 4 locuinte semicolective pe lot.**

1. Generalitati

1.1 Tipurile de subzone functionale ale **LM2s**:

- LM2s** – zona de locuinte;
- Cr** – zona domeniului public.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala destinata construirii de locuinte individuale realizate in regim izolat, cuplat sau insiruit.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Pentru zona reglementata sunt admise urmatoarele utilizari:

1. locuinte individuale realizate in regim izolat sau cuplat.

Autorizarea in zona a constructiilor se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor.

2. anexe gospodaresti, garaje si/sau depozite de lemne.

2.5. Utilizari permise cu conditii

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie , dar obligatoriu compatibile cu locuirea , complementare acesteia.

Pentru zona reglementata sunt admise cu conditii, urmatoarele utilizari:

Birouri profesii liberale - servicii care nu produc, prin activitatea lor zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul.

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/saptamana.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege ca fiind limita dintre limita de proprietate si domeniul public (catre strada) sau privat (lateral si spate).

Retragerea fata de aliniamentul cladirilor in zona reglementata se va prelua ca atare fara a fi modificata din PUZ aprobat cu HCL 108/2008 :

- la strada Nazareth Illit – retragerea fata de aliniament este de **5.00 m**
- la strada Cerbului - **6.00 m**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 26/2018

- fata de limitele laterale retragerile vor fi de 3.50 m fata de limita nordica iar fata de limita sudica retragerea va fi de 5.00m iar fata de limita spate retragerile vor fi de 3.00m si conform cod civil.

Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

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.

Accese carosabile

- toate loturile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

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

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia 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 in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

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

Drumurile de acces in zona sunt strada Nazareth Illit si strada Cerbului.

Ambele strazi au fost reglementate ca si modernizare in PUZ aprobat conf. HCL 108/2008 si se vor prelua ca atare.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

Se va amenaja in incinta minim un loc de parcare/locuinta.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- 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. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

- indepartarea apelor uzate menajere se va face in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare aflate in vecinatate, proprietarul se va obliga sa se racordeze la sistem;

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT existent = 20% , POT propus = 40%

CUT existent = 0.4, CUT propus = 1.2

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca:

procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.)

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.2** (CUT max.)

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

1. Raport de specialitate

CIBU SIMONA, CIBU DAN-MARIUS, ILISIA ELENA solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE 2 TRONSOANE A CATE 4 LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE – MODIFICARE REGLEMENTARI DIN PUZ APROBAT CU HCL 108/2008, ALBA IULIA, STRADA NAZARETH ILLIT, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune schimbarea reglementarilor urbanistice in vederea construirii a 2 tronsoane a cate 4 locuinte semicolective in regim insiruit, avand regim de inaltime P+M.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 2079 mp.

Funcțiunea aprobată – UTR = LM2v zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – P, P+1(M)

Funcțiunea reglementată – UTR = LM2s zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – P, P+1(M), locuinte individuale si semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit amplasate pe teren normal, in vederea realizarii a 2 tronsoane a cate 4 locuinte semicolective pe lot.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strazile Nazareth Illit si Cerbului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 6 m de la strada Cerbului, min 5 m de la strada Nazareth Illit;

Retrageri fata de proprietatile vecine: fata de limitele laterale retragerile vor fi de 3.50 m fata de limita nordica, 5 m fata de limita sudica si 3 m fata de limita posterioara.

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

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

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Nazareth Illit si Cerbului. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie (cate un loc de parcare pentru fiecare din cele 8 locuinte propuse in total).

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

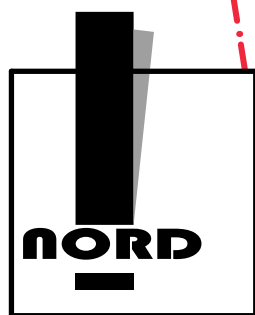
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.12.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 11.12.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian



Parcela (Lot_1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
7	510539.503	387947.642	11.306
8	510549.896	387943.191	52.119
4	510536.899	387892.719	57.960
3	510523.658	387836.292	3.726
2	510520.000	387837.000	14.467
1	510505.710	387839.256	116.498
9	510531.986	387952.752	9.089
S(Lot_1)=2096.867mp P=265.165m			

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	2097.00	100	2097.00	100
LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M)	2097.00	100	2097.00	100
1. LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M) din care:	-	-	2097.00	100
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	958.00	45.68
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT, PARCARI SI ZONE VERZI	-	-	1139.00	54.32
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	-	-

LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate existenta
- Retragere fata de aliniament conf. PUZ aprobat

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UTR M1, LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M) locuinte individuale in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruite si semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) amplasate PE TEREN NORMAL
POTmax. adm. = 40% CUT max. adm. propus = 1.2

LM2s - ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE si SEMICOLECTIVE

- LM2s Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+1(M)
- Constructii existente

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi
- Zona de siguranta a unitatii militare UM1023

IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr

- Cai de comunicatie rutiera - strazi
- Trotuare
- Teren parcelat pentru dezvoltare strada

Pentru locuintele semicolective lotul minim va fi propus prin actualul PUZ de 200 mp/ unitate locativa:
Front minim la strada - pentru locuintele semicolective (locuinte individuale in regim de construire insiruit pe un lot comun) 15.00 m.

LM2s - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - P;P+1(M), locuinte individuale si semicolective in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit amplasate **PE TEREN NORMAL**

- **Procentul de ocupare al terenului propus (POT) ;**
coeficient maxim de utilizare a terenului propus (CUT)

Denumirea zonei	P.O.T,	C.U.T.
AC/mp.teren	ADC/mp.teren	
LM2;LM; LM2a1; LM2s	40%	1,20
LM2v	20%	0,80

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM;LM2s	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM ;LM2s	LM2v	LM2a1
Insiruit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolat	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 - reducere cu 50mp	650 - reducere cu 50mp	350 - reducere cu 50mp	12 reducere front pentru fiecare fatada		

SC ARHIPROJECT ONE SRL

str. Nicolae Balcescu, nr. 16, bl. D3, sc. A, ap. 3, Alba Iulia, jud. Alba
CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 0723673130

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara 1:500

Data NOIEMBRIE 2018

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE 2 TRONSOANE A CATE 4 LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI IMPREJMUIRE - MODIFICARE REGLEMENTARI DIN PUZ APROBAT CU HCL 108/2008
Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Iliit, f.n.,Intravilan, jud. Alba

Beneficiari:
ILISIA ELENA, CIBU DAN MARIUS, CIBU SIMONA

Denumirea plansei:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr.Nr.
26/2018

Faza
PUZ
Nr. pl.
2