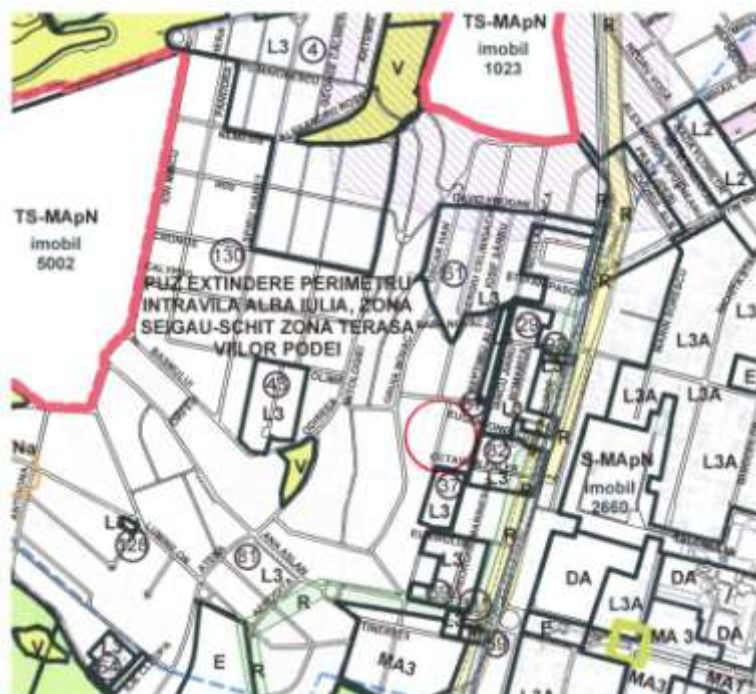




URBAN PROIECT ALBA S.R.L.

Adresa: str. Brandusei, nr. 1A, Alba Iulia, cod. 510216, jud. Alba, Romania
CUI: 38514041, EUID: ROONRC J1/1422/2017, e-mail: doinaharda@yahoo.com
Cont: RO20BTRLRONCRT0423892401 BT ALBA, tel/fax: 0258 835 636

PROIECT NR. 17/2018



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195,
art. 8/06.2013 ȘI REPOZIȚIONARE STRADĂ DE ACCES,
Jud. Alba, Municipiul ALBA IULIA, alee din ION PETRU CULIANU, FN**

**BENEFICIARI: BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU,
MĂRGINEAN ALEXANDRU SORIN,
TODORAN ANA și MĂRGINEAN ANA
TIPTER BUMBU BRÂNDUȘA CORNELIA și BUMBU ILIE**

PROIECTANT GENERAL: URBAN PROIECT ALBA S.R.L.
Județul Alba, Alba Iulia, str. Brândușei nr. 1A
C.U.I. RO38514041, Nr. O.N.R.C. J1/1422/2017,
Tel/fax: 0258 835 636, Mobil: 0744 502 100
e-mail: doinaharda@yahoo.com

Data: aprilie 2019

BORDEROU GENERAL

➤ PIESE SCRISE

Cuprins

FOAIE DE CAPĂT BORDEROU GENERAL	2
I. MEMORIU GENERAL	5
A. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE	5
1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul PUZ	6
1.3. Surse documentare	7
☐ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	7
☐ Lista studiilor de fundamentare, planurilor și proiectelor întocmite concomitent cu P.U.Z.	7
☐ Date statistice	7
☐ Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Evoluția zonei	7
☐ Date privind evoluția zonei	7
☐ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	8
☐ Potențial de dezvoltare	9
2.2. Încadrarea în localitate / teritoriu.....	9
☐ Poziția zonei față de intravilanul localităților	9
☐ Relaționarea zonei studiate cu localitățile, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, deservirea cu instituții de interes general	9
2.3. Elemente ale cadrului natural	9
☐ Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică ..	9
2.4. Circulația.....	14
☐ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației	14
☐ Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....	14
2.5. Ocuparea terenurilor	14
☐ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	14
☐ Relaționări între funcțiuni	14
☐ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	14
☐ Aspecte calitative ale fondului construit.....	14
☐ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	14
☐ Asigurarea cu spații verzi	15
☐ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	15
☐ Principalele disfuncționalități	15
2.6. Echipare edilitară	15
☐ Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității	15

Debite și rețele de distribuție apă potabilă	15
Rețele de canalizare	15
Rețele de transport energie electrică	15
Alimentare cu gaze naturale	15
2.7. Probleme de mediu.....	16
□ Relația cadrul natural – cadrul construit	16
□ Evidențierea riscurilor naturale și antropice	16
□ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă	16
□ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	16
□ Evidențierea potențialului balnear și turistic.....	16
2.8. Opțiuni ale populației	16
Puncte de vedere ale populației	16
Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.....	16
Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.....	17
 B. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	17
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	17
 C. SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE	18
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.....	18
3.2. Prevederi ale Planurilor Urbanistice Generale.....	18
3.3. Valorificarea cadrului natural	19
3.4. Modernizarea circulației.....	19
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	20
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	22
3.6.1. Alimentare cu apă.....	22
3.6.2. Canalizare	22
3.6.3. Alimentarea cu energie electrică.....	22
3.6.4. Alimentare cu gaze naturale	22
3.6.5. Gospodărie comunală.....	22
3.7. Protecția mediului	23
3.8. Obiective de utilitate publică	23
Obiective de utilitate publică	23
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	23
 II. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.	24
 III. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	25

IV. ANEXE

1. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1760 din 21.11.2018
2. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 81828 Alba Iulia
3. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI SC. 1:1000, VIZAT DE OCPI ALBA
4. CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
5. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 107288 Alba Iulia
6. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI SC. 1:200, VIZAT DE OCPI ALBA
7. CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
8. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 107408 Alba Iulia
9. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI SC. 1:200, VIZAT DE OCPI ALBA
10. CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
11. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 107170 Alba Iulia
12. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI SC. 1:500, VIZAT DE OCPI ALBA
13. CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
14. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 107168 Alba Iulia
15. PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI SC. 1:500, VIZAT DE OCPI ALBA
16. CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
17. APA CTTA S.A. ALBA - AVIZ NR. 16611/07.03.2019
18. SDEE TRANSILVANIA SUD S.A. - AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 70401914541/13.03.2019
19. DELGAZ GRID S.A. - AVIZ NR. 55695/14.03.2019
20. M.S. D.S.P. ALBA - NOTIFICARE NR. 189/20.03.2019
21. AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 54 din 18.12.2018
22. DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
23. PANOUL TIP A
24. NOTIFICĂRI
25. RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
26. PANOUL TIP B
27. DECLARAȚII
28. ANUNȚURI ÎN ZIARUL UNIREA
29. S.C. GEO ALBA CONSUL S.R.L. - AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR
30. TRANSGAZ S.A. - AVIZ NR. 18767/473/27.03.2019
18. A.N.P.M. - A.P.M. ALBA - DECIZIE DE ÎNCADRARE Nr. 3592/02.05.2019

➤ PIESE DESENAȚE

1.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	sc. 1: 10.000	planșa A0
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1: 1.000	planșa A1
3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1: 500	planșa A2
4.	ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ	sc. 1: 500	planșa 3
5.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	sc. 1: 500	planșa A4
6.	PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICĂ	sc. 1: 1. 000	planșa A5

Întocmit,
Arh. Doina - Emilia HARDA

I. MEMORIU GENERAL

A. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195, art. 8/06.2013 ȘI REPOZIȚIONARE STRADĂ DE ACCES
Județul Alba, localitatea Alba Iulia, Alee din Ioan Petru Culianu, nr. FN
- **Beneficiar:** BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU,
MĂRGINEAN ALEXANDRU SORIN, TODORAN ANA și
MĂRGINEAN ANA,
TIPTER BUMBU BRÂNDUSA CORNELIA și BUMBU ILIE.
- **Proiectant general:** URBAN PROIECT ALBA S.A.
Alba Iulia, str. Brândușei nr. 1A, Județul Alba
C.U.I. RO38514041, Nr. O.N.R.C. J1/1422/2017,
Tel/fax: 0258 835 636, e-mail: doinaharda@yahoo.com
reprezentată prin arh. Doina-Emilia HARDA, având funcția de administrator și șef proiect.
- **Suproiectanți:** Nu este cazul
- **Data elaborării:** aprilie 2019

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei program**

**BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU,
MĂRGINEAN ALEXANDRU SORIN, TODORAN ANA și MĂRGINEAN ANA,
TIPTER BUMBU BRÂNDUSA CORNELIA și BUMBU ILIE**

solicită întocmirea documentației de urbanism privind **ELABORARE PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195, art. 8/06.2013 ȘI REPOZIȚIONARE STRADĂ DE ACCES**, generat de imobilele situate în județul Alba, localitatea Alba Iulia, alee din ION PETRU CULIANU, FN, nr. CF 81828, 107288, 107408, 107170, 107168, nr. topo/cadastral 81828, 107288, 107408, 107170, 107168 identificate prin planuri de situație, extrase CF.

Aleea privată cu acces din strada Ioan Petru Culianu propusă spre repoziționare și modificare a fost reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 195, art. 8/06.2013. Necesitatea elaborării documentației de urbanism rezultă din faptul că strada privată și reglementările propuse nu au ținut cont de situația reală din teren, afectând parcelele de teren existente prin amplasare, profil, aliniamente și reglementări, acestea devenind practic neconstruibile.

Documentația de urbanism care modifică reglementările înscrise în - Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 195 art. 8/2013 - propusă spre avizare/aprobare s-a elaborat în baza **Certificatului de urbanism nr. 1760 din 21.11.2018** și a **Avizului de oportunitate Nr. 54 din 18.12.2018** emise de Primăria municipiului Alba Iulia și cu respectarea condițiilor enunțate în acestea, conform prevederilor LEGII Nr. 350/2001 republicate cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a următoarelor baze legale:

- ORDINUL Nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- ORDINUL Nr. 21/N/04.2000 pentru aprobarea GHIDULUI PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM - INDICATIV GM-007- 2000;
- ORDINUL Nr. 176/N/august 2000 pentru aprobarea GHIDULUI PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - INDICATIV GM-010-2000;
- HG 525/1996 pentru aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, actualizat;
- HCL 335/2006 completat cu HCL 245/2008 privind modalitatea de întocmire PUZ.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Proiectul se încadrează în prevederile programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată. Planul urbanistic zonal va servi la reglementarea funcțională a teritoriului, contribuind la dezvoltarea durabilă a zonei.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia - nr. 716/2012 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 158/2014 și
 - Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia nr. 195 art. 8/2013.

- **Lista studiilor de fundamentare, planurilor și proiectelor întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR întocmit de S.C, GEO ALBA CONSUL S.R.L.
 - STUDII TOPO - CADASTRALE

- **Date statistice**

Nu este cazul.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- Proiectele de investiții privind dezvoltarea infrastructurii în zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

(Planșa nr. A1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ)

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Regimul juridic

Amplasamentul se află în intravilanul localității Alba Iulia.

Natura proprietății: privată a persoanelor fizice.

Imobilele nu sunt incluse în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Terenul este parțial sub incidența:

- magistralei de gaz (zona de siguranță);
- străzilor din PUZ – modernizarea străzii Ioan Petru Culianu și Iancu Jianu.

Regimul economic

Folosința actuală: vie, arabil și neproductiv: 8810 mp

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conf. PUZ aprobat, UTR – L1 zona locuințe individuale cu conform sporit UTR = UTR (LM) – ca unitate teritorială de referință, LM = zona rezidențială cu clădiri de tip urban pentru locuințe joase, iar subzona L1 – zona locuințe individuale cu confort sporit.

Reglementări fiscale – conform certificatelor de atestare fiscală eliberate de Primăria municipiului Alba Iulia – zona C și D de impozitare.

Regimul tehnic

Pentru L1: POT maxim = 25% nu mai mult de 400 mp (S construită); CUT = 0,5.

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Ioan Petru Culianu cu profil de 9,00 m și la strada Iancu Jianu cu un profil de 8 m.

Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – la min. 5 m de la toate cele 3 străzi.

Retragerile față de proprietățile vecine – conform Regulament local de urbanism – Cod civil, Pompieri.

Înălțimea maximă a construcțiilor: S+Ds+P+1 sau S+P+E; H max cornișe = 8m;

Echiparea cu utilități existente: energie electrică, apă.

Circulații, accese, parcaje necesare – accesul se face din strada propusă spre repoziționare (fără denumire) din strada Ion Petru Culianu și parcările se vor amenaja în incinta proprie.

DIMENSIUNE PARCELE:

- suprafața minimă a parcelei de min. 1000 mp pentru clădiri amplasate izolat;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, raport între front și adâncime: min 1/1, max. 1/5 deci adâncimea fiind de max. 90 ml;
- front la stradă min 18 m pentru clădiri izolate.

Pentru loturile destinate dezvoltării străzilor se va schimba categoria de folosință din arabil în drum la cartea funciară.

Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3:

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Teritoriul studiat se află amplasat în zona de dezvoltare vest a municipiului Alba Iulia reglementată prin PUZ EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA, ZONA SEIGĂU - SCHIT ZONA TERASA VIILOR PODEI și conform planului de situație, este delimitat astfel:

- la nord de strada Ioan Petru Culianu;
- la est de strada Iancu Jianu și proprietățile private Dăian Ioan Radu, Costea George și Hang Adrian;
- la sud de proprietățile private Muntean Petre și Gheberta Vasile;

- la vest de proprietatea privată Olcar Eniko.

- **Potențial de dezvoltare**

Zonei studiate poate să asigure premisele construirii unui număr de 7 locuințe familiale individuale cu confort sporit în condiții corespunzătoare, care vor avea consecințe sociale prin îmbunătățirea condițiilor de locuire și de viață pentru familiile care se vor stabili și locui aici precum și consecințe economice directe prin investițiile care urmează să fie realizate.

2.2. Încadrarea în localitate / teritoriu

- **Poziția zonei față de intravilanul localităților**

Teritoriul studiat se află poziționat în partea de vest a intravilanului localității Alba Iulia, reședința de municipiu, zona Seigău - Schit.

- **Relaționarea zonei studiate cu localitățile, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, deservirea cu instituții de interes general**

Teritoriul studiat se află amplasat în zona de dezvoltare vest a municipiului Alba Iulia reglementată prin PUZ EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN ALBA IULIA, ZONA SEIGĂU - SCHIT ZONA TERASA VIILOR PODEI și beneficiază de o bună poziționare, accesibilitate și de posibilitatea cooperării în domeniu edilitar prin realizarea străzii private din strada Ioan Petru Culianu și extinderea rețelelor tehnico-edilitare.

De asemenea, beneficiază de deservirea cu instituții de interes general aflate în reședința de municipiu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică**

Relieful

Municipiul Alba-Iulia este situat în zona de SV a Transilvaniei, fiind plasat în culoarul Mureșului, în zona de contact dintre două mari unități teritoriale: Munții Apuseni și Bazinul Transilvan (subunitatea Podișul Târnavelor), despărțite de râul Mureș.

Această așezare urbană s-a dezvoltat pe malul drept al Mureșului, la confluența acestuia cu Ampoiul, la o altitudine medie de 230 m (orașul de jos la 224 m, Cetatea la 249 m).

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se înscrie în zona de terasă superioară bine individualizată pe malul drept al râului Mureș .

Aceasta se prezintă ca o formațiune puternic dezvoltată , atingând în zona cercetată o lățime de 1,50 - 3,00 km spre vest fiind continuată cu pantele de racord ale dealurilor învecinate .

Terasa este de origine mixtă, de eroziune și acumulare . Marnele terțiare au fost erodate au fost erodate, iar peste ele s-au depus aluviunile râului Mureș alcătuite din elemente macrogranulare de pietrișuri cu nisip și bolovăniș , alcătuite la rândul lor din materiale deluviale . Materialele deluviale sunt rezultatul eroziunii , transportului și redepunerea de către apele torențiale și de roire a argilelor de pe versanții dealurilor din vest

Terenul nu prezintă denivelări majore sau indicii pentru producerea unor fenomene de risc natural.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a municipiului Alba Iulia este formată de o serie de râuri mai mari Mureșul și Ampoiul și câteva pâraie care se varsă în Mureș (pe stânga Valea Hăpriei și Valea Oardei, pe dreapta Valea Pâclișei).

Mureșul colectează cei mai mulți afluenți, dintre râurile menționate, bazinul său hidrografic suprapunându-se peste mai multe unități naturale. Acești afluenți contribuie la creșterea debitului, la formarea undelor de viitură, la mărirea puterii de eroziune și transport, la formarea unei văi largi cu aspect de culoar, cu o luncă mult extinsă și numeroase terase, dezvoltate atât pe dreapta cât și pe stânga, dar în mod asimetric. Valea Mureșului are o dezvoltare pe direcția NE-SV cu o pantă medie de 0,5-0,7 m/km.

Ape subterane

Apele subterane se regăsesc în formațiunile poroase și sunt reprezentate de stratele acvifere locale discontinui cantonate în pietrișurile și nisipurile din lunca Mureșului și ale afluenților săi. Din punct de vedere hidrochimic aceste ape sunt clorurate având o concentrație de 0-500 mg/l fiind întâlnite în lungul Mureșului și pe cursurile inferioare ale afluenților.

Din punct de vedere morfologic se disting două zone:

- Zona de lunca și terasa joasă unde este localizată și zona cercetată, unde apa subterană este cantonată la adâncimi cuprinse între -1.50 și -3.50 m de la nivelul suprafeței topografice și
- Zona de terasa superioară (243-249 m), unde apa subterană este cantonată la adâncimi de -7 și -10 m de la nivelul suprafeței topografice, ea neafectând fundațiile.

Apele subterane sunt cantonate în diverse structuri hidrogeologice impuse de o geologie foarte variată.

În zona cercetată nivelul acvifer se afla sub -10.00 m de la CTN.

Clima

Adăpostit de culoarul Mureșului, la confluența acestuia cu Ampoiul, orașul Alba-Iulia are un climat deosebit.

Prin poziția sa geografică Culoarul Mureșului permite pătrunderea maselor de aer cu diferite origini:

- Mase de aer cu origine mediteraneană dinspre regiunile de S și SV, care favorizează toamnele lungi și iernile blânde;

- Mase de aer polare dinspre N, barate într-o oarecare măsură de dealul Bilag, favorizând temperaturile scăzute din timpul iernii și care se manifestă mai pregnant la nord de Alba-Iulia, în interiorul culoarului;

- Mase de aer de origine vestică care traversează Munții Apuseni și își pierd umezeala astfel că în descendența lor pe versanții estici se încălzesc și se usucă, determinând un timp senin cu o durată prelungită a strălucirii soarelui (2000-2100 ore/an) și o cantitate de precipitații mai reduse, toate acestea fiind datorate unui proces intens de foehnizare.

Vânturile dominante sunt de culoar și de direcție sud-vest cu puternice influențe locale de tip foehn sau brize. Intensitatea lor este deosebită cele mai mari viteze înregistrându-se în luna iulie 1996 când s-au realizat peste 120 km/oră cu consecințe din cele mai păgubitoare.

Radiația totală ajunge la 120 kcal/cm².

Temperatura aerului. Datele existente arată că Alba Iulia este dominată de izoterma de 90C. Cele mai ridicate temperaturi sunt în luna august, media multianuală fiind de 210C față de luna ianuarie cu cele mai scăzute valori -30C. Extremele ajung la + 39,70 vara (în 9 iulie 1968) și - 31,00C (în 31 ianuarie 1947).

Umezeala relativă este de 80%, excelentă pentru desfășurarea vieții.

Primele zile cu îngheț sunt în jurul datei de 16 octombrie iar ultimele la 16 aprilie.

Numărul zilelor tropicale este de 20 (media), al zilelor de vară 82.

Precipitațiile medii multianuale sunt de 600 mm/mp, suma celor mai importante valori realizându-se în sezonul de primăvară, iar cele mai ridicate valori în 24 de ore se produc la ploile torențiale de vară.

Stratul de zăpadă ajunge la 5 cm în zona Mureșului și 25-30 cm în partea montană înaltă Dealul Mamut, Bilag sau Podișul Secașelor de peste Mureș.

Municipiul Alba Iulia se încadrează zonei climatice III de iarnă, caracterizată de o temperatură exterioară convențională de calcul de -18⁰C.

Morfologia teritoriului

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul studiat se încadrează în zona de racord dintre terasa superioară (cu o dezvoltare largă pe malul drept al râului Ampoi) și panta reliefului colinar ce a fost terasată larg pentru plantarea viței de vie.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta are o suprafață sistematizată prin terase largi ușor în pantă, fără denivelări importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico - geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Seismicitatea

Conform prevederilor Codului P 100 - 1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 este la 0.80 m - 0.9m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Condiții geotehnice

Sunt prezentate în avizul geotehnic preliminar anexat prezentului plan urbanistic zonal.

Riscuri naturale

INCADRAREA OBIECTIVULUI IN „ ZONE DE RISC „ (CUTREMUR, ALUNECARI DE TEREN, INUNDATII) conform „PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL – SECTIUNEA V – ZONE DE RISC,,

In conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zona se încadrează astfel:

1. *Cutremurele de pământ:* zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7₁, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani. (conf. SR 11100/1-92).

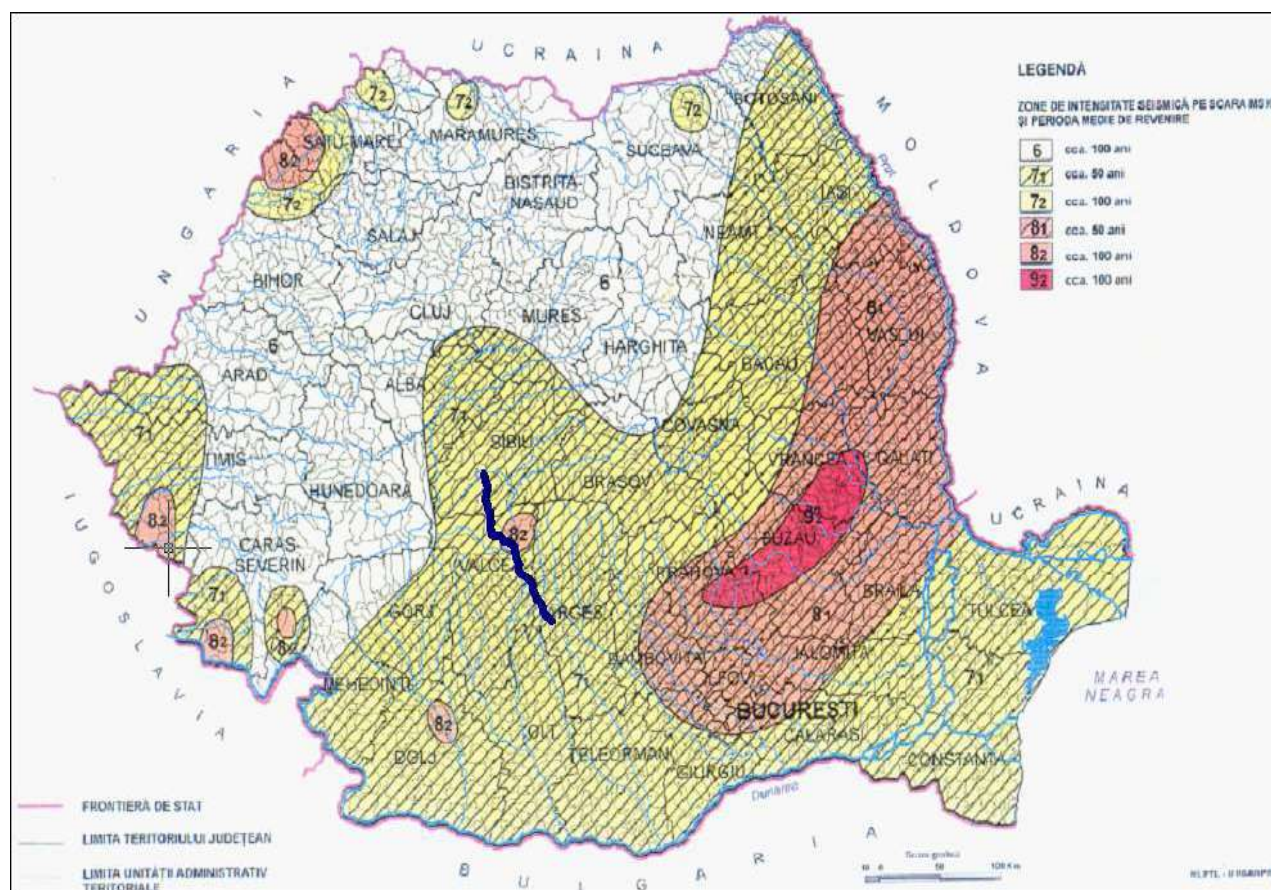


Fig.12. Harta seismică(Zone de intensitate seismică pe scara MSK conform Legii 575/2001)

2. *Inundații:* aria studiată se încadrează în zone cu precipitații sub 600 mm /an, fără arii afectate de inundații, datorate revărsării unui curs de apă.

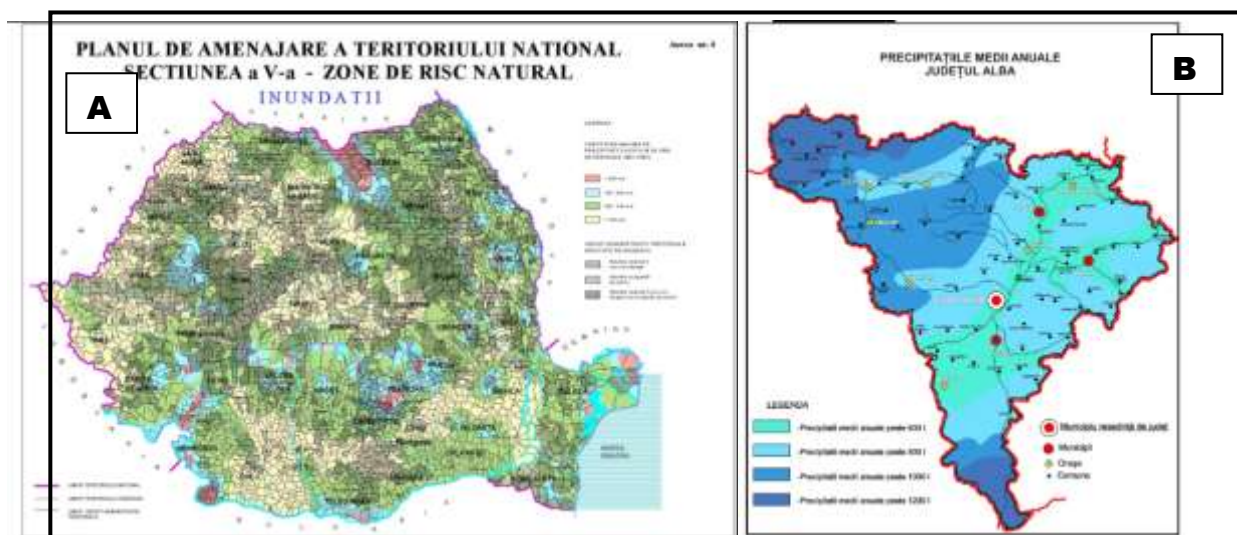


Fig.13.A - Harta inundațiilor (Zone de intensitate seismică pe scara MSK conform Legii 575/2001 anexa 5); B- Harta precipitațiilor - județul Alba

3. **Alunecări de teren:** zona studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor mediu, conform P.A.T.J. ALBA – vol. I- CADRU NATURAL - MEDIU - ZONE DE RISC.

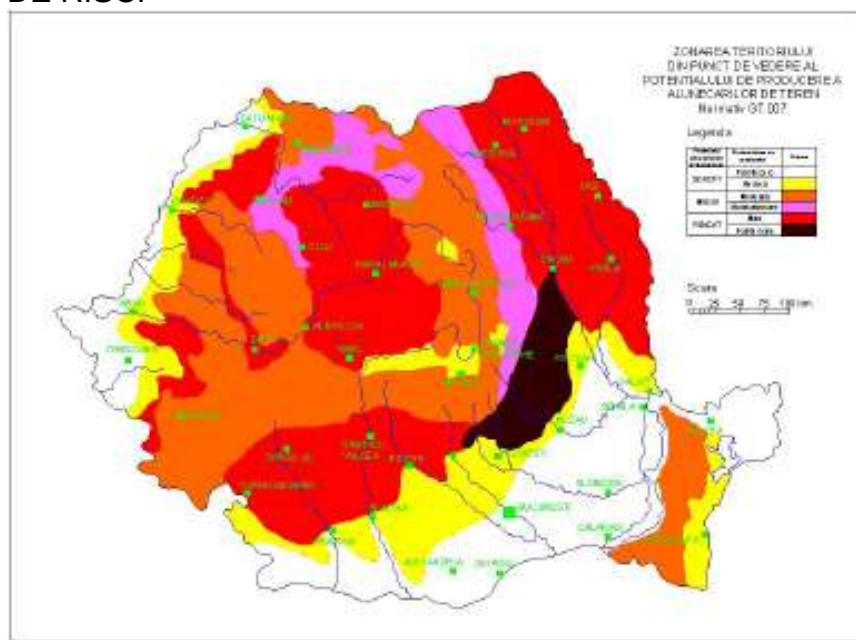


Fig.14. Harta cu potențialul de producere a alunecărilor de teren(conform GT 007)

În conformitate cu anexele din lege, zona municipiului Alba Iulia se încadrează în zone cu potențial mediu de producere al alunecărilor de teren.

Terenul cercetat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării prezentului studiu, neexistând pericole iminente de degradare prin declanșarea sau reactivarea lor și/sau a altor fenomene geodinamice distructive : prăbușiri de teren, eroziuni etc.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației**

Circulația în zonă este deservită de străzile Ioan Petru Culianu și Iancu Jianu.

Strada privată cu acces din strada Ioan Petru Culianu propusă spre re poziționare și modificare a fost reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 195, art. 8/06.2013. Necesitatea elaborării prezentei documentații de urbanism rezultă din faptul că strada privată și reglementările propuse nu țin cont de situația reală din teren, afectând parcelele de teren existente prin amplasare, profil, aliniamente și reglementări, acestea fiind practic neconstruibile.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Este necesară extinderea și modernizarea rețelei rutiere existente care să deservească zona studiată.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Categoria de folosință a terenului studiat în suprafață de 8810 mp este aceea de vie, arabil și neproductiv, în intravilan, situat în vestul intravilanului existent.

- **Relaționări între funcțiuni**

Există o foarte bună relaționare și compatibilitate cu funcțiunile din imediata vecinătate - funcțiuni de locuire.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Parcelele de teren care face obiectul P.U.Z. sunt liberă de construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Serviciile vor fi asigurate de dotările din zona centrală existente în vecinătatea zonei studiate.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În zona studiată se poate asigura necesarul de spații verzi amenajate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona studiată și zona învecinată nu s-au semnalat riscuri naturale.

Terenul cercetat se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării studiului geotehnic, neexistând pericole iminente de degradare prin declanșarea sau reactivarea lor și/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prăbușiri de teren, eroziuni etc.

- **Principalele disfuncționalități**

Sunt reprezentate de Infrastructura și căile de comunicație care se află în curs de dezvoltare și/sau modernizare.

2.6. Echipare edilitară

(Planșa nr. 3 - ECHIPARE EDILITARĂ)

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

Pentru amplasamentul studiat exista posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitare numai prin extinderea rețelelor existente în vecinătate.

Debite și rețele de distribuție apă potabilă

Conform aviz APA CTTA S.A. ALBA Nr. 16611/07.03.2019 pe amplasamentul studiat nu există rețele de distribuție apă potabilă.

Rețele de canalizare

Conform aviz APA CTTA S.A. ALBA Nr. 16611/07.03.2019 pe amplasamentul studiat nu există rețele de canalizare .

Rețele de transport energie electrică

Conform aviz Electrica SA Nr. 70401914541/13.03.2019 exista rețea de alimentare cu energie electrică LEA 0,4 kV.

Alimentare cu gaze naturale

Terenul este parțial sub incidența magistralei de gaze naturale, presiune înaltă vest 1 și vest 2 (zona de siguranță) la o distanță de 128m conform Aviz S.N.T.G.N. Trasgaz SA Nr. 18767/473/27.03.2019.

Conform aviz DELGAZ GRID S.A. - AVIZ NR. 55695/14.03.2019 pe amplasamentul studiat nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată nu sunt semnalate probleme de afectare a factorilor de mediu.

- **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Din acest punct de vedere nu există probleme și nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

Se solicită realizarea cadrului adecvat dezvoltării în continuare de locuințe în zona studiată.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Sunt cele menționate în CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1760 din 21.11.2018 și în AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 54 din 18.12.2018.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z..

În urma analizei situației existente și a prevederilor P.U.G./ P.U.Z. existent aprobat, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se apreciază ca posibilă și chiar benefică, luând în considerare situația concretă din teren, forma, orientarea și dimensiunile parcelelor care fac obiectul zonei studiate precum și vecinătățile, modificarea reglementărilor înscrise în PUZ și repoziționarea străzii private perpendiculară pe str. Ioan Petru Culianu pentru afectarea proporțională, într-un raport corect a parcelelor deservite.

B. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

_____ În conformitate cu datele prelucrate din AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR întocmit de S.C, GEO ALBA CONSUL S.R.L. geolog Pânteu Valentin și cu normativele în vigoare NP 074/2014 și STAS 3300/1-85:

- *Stratul de fundare*: complex argilos prăfos: argile prăfoase cafenii - roșcate plastic vârtoase;
- *Adâncimea minima de fundare*: $D_f = 11,10 - 1,20$ m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 054/84 și încastrarea minimă de 0,20m în terenul de fundare recomandat;
- *Presiunea convențională* calculată în conformitate cu Stas 3300/2-85 , anexa B și NP 112-2013 – NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA FUNDAȚIILOR DE SUPRAFAȚĂ pentru fundații cu $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m de la nivelul terenului natural
Presiunea convențională (de bază)= 280 - 300 KPa .

C. SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

(Planșele nr. A2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE)

3.2. Prevederi ale Planurilor Urbanistice Generale

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conf. PUZ aprobat, UTR – L1 zona locuințe individuale cu confort sporit UTR = UTR (LM) – ca unitate teritorială de referință, LM = zona rezidențială cu clădiri de tip urban pentru locuințe joase, iar subzona L1 – zona locuințe individuale cu confort sporit.

Pentru L1: POT maxim = 25% nu mai mult de 400 mp (S construită); CUT = 0,5.

Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Ioan Petru Culianu cu profil de 9,00 m și la strada Iancu Jianu cu un profil de 8 m.

Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – la min 5 m de la toate cele 3 străzi.

Retragerile față de proprietățile vecine – conform Regulament local de urbanism – Cod civil, Pompieri.

Regimul de înălțime S + Ds + P + 1 sau S + P + E; H max cornișe = 8 m;

Echiparea cu utilități existente: energie electrică, apă.

Circulații, accese, parcaje necesare – accesul se face din stradă, parcarile se vor amenaja în incinta proprie.

Dimensiune parcele:

- Suprafața minimă a parcelei de minimum 1000 mp pentru clădiri amplasate izolat;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, raport între front și adâncime: min 1/1, max. 1/5 deci adâncimea fiind de max. 90 ml;
- Front la stradă min 18 m pentru clădiri izolate.

Pentru loturile destinate dezvoltării străzilor se va schimba categoria de folosință din arabil în drum la cartea funciară.

Conform ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3:

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire care să confirme faptul că este asigurată însorirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Pentru nouă stradă de legătură se va crea parcela de drum cu schimbarea categoriei de folosință între faza de avizare PUZ, până la faza de aprobare PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere

Planșa nr. A02 - SITUAȚIA PROPUȘĂ

Luând în considerare situația concretă din teren, forma, orientarea și dimensiunile parcelelor care fac obiectul zonei studiate precum și vecinătățile se propune modificarea reglementărilor urbanistice aprobate cu HCL 195, art. 8/06.2013 astfel:

- repoziționarea străzii private perpendiculară pe str. Ioan Petru Culianu pentru afectarea proporțională, într-un raport corect a parcelelor deservite;
- modificarea profilului străzii de la 8m la 7 m (6m carosabil și 1 trotuar de 1m), suficient luând în considerare caracterul privat al străzii și deservirea a 4 parcele;
- modificarea terminației străzii din giratie în L, pentru realizarea unei parcelări corespunzătoare;
- modificarea aliniamentelor de la 5m la 3m pe ambele părți ale străzii propuse pentru realizarea unei parcelări corespunzătoare, cu respectarea prevederilor privind distanțele dintre fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii (la două benzi 9m -13m) conform Norme.

Pentru nouă stradă propusă se vor crea parcele distincte cărora li se va schimba categoriei de folosință din arabil în drum, între faza de avizare PUZ până la faza de aprobare PUZ.

Noul PUZ propune reglementări noi atât în ce privește retragerile față de stradă, cât și amplasarea în interiorul parcelei, ținând cont de Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (Ordinul 119/2014) și situația concretă din teren.

Organizarea circulației rutiere care s-a făcut ținând cont de drumurile existente și geometria loturilor.

Accesul la parcelele care fac obiectul P.U.Z., se va face din strada Ioan Petru Culianu și Iancu Jianu iar apoi pe strada propusă modernizată conform profil PS, perpendiculară pe Ioan Petru Culianu, după reglementarea urbanistică și juridică a acestora

Pentru toate căile de comunicație rutieră din zona studiată se impun următoarele reglementări generale:

- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
 - întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.
- Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil - IV;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulației navale

Nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Se realizează pe trotuarele care bornează trama stradală propusă.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se menține destinația propusă prin P.U.Z. existent: zona de locuințe individuale cu confort sporit.

3.5.1. Zonificare funcțională - reglementări

Luând în considerare situația concretă din teren, amplasarea, forma, orientarea și dimensiunile parcelelor care face obiectul zonei studiate precum și vecinătățile se propun următoarele reglementări:

- Suprafața teritoriul reglementat prin PUZ = 8810,00 mp identificat prin Extrase de carte funciară;

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti - Utr - L1 - zona locuințelor individuale cu confort sporit divizată în 9 astfel:

- strada privată propusă S=1119mp constituită din 2 parcele: una de 474 mp aferentă CF NR. 81828 proprietari MĂRGINEAN ALEXANDRU SORIN, TODORAN ANA și MĂRGINEAN ANA și a doua de 645 mp aferentă CF NR. 107170 proprietar BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU;
- reglementarea modului de construire pentru cele 7 parcele respectiv:
 - P1A și P1B de 1000 mp și P1C de 1079 mp, aferente CF NR. 81828 proprietari MĂRGINEAN ALEXANDRU SORIN, TODORAN ANA și MĂRGINEAN ANA;
 - P2A de 1000 mp, P2B de 1250 mp și P2C de 1248 mp aferente CF NR. 107170 proprietar BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU;
 - P3 de 1000 mp aferentă CF NR. 107168 proprietari TIPTER BUMBU BRÂNDUSA CORNELIA și BUMBU ILIE.

Tipurile de subzone funcționale

Se vor păstra funcțiunile permise prin HCL nr. 195 art.8/2013.

In principal cuprind următoarele funcțiuni:

- locuințelor individuale cu confort sporit;
- căi de comunicație;
- spații plantate.

Funcțiunea dominantă a zonei

Locuire

3.5.2. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
TOTAL	8810,0 mp	100,0 %	8810,0 mp	100,0 %
TEREN CONSTRUIBIL	5727,95 mp	65,0 %	4936,10 mp	56,0 %
CIRCULATII PIETONALE	185,45 mp	2,1 %	188,25 mp	2,1 %
CIRCULATII AUTO	1093,65 mp	12,4 %	930,75 mp	10,6 %
SPATII VERZI	1802,95 mp	20,5 %	2754,90 mp	31,3 %

3.5.3. Indici urbanistici

Indicatori urbanistici obligatorii

Pentru loturile destinate construirii de locuințe:

- se menține regimul maxim de înălțime max. = S + Ds + P + 1 sau S + P + E aprobat prin HCL nr. 195 art.8/2013;
- se menține H maxim cornișe = 8,00m aprobat prin HCL nr. 195 art.8/2013;
- POT maxim propus = 30%;
- CUT maxim propus = 0,6

Limite minime și maxime

- Aliniament față de drumuri = minim 3m / max.= 5,00m;
- Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Ioan Petru Culianu cu profil de 9,00 m și la strada perpendiculară pe Ioan Petru Culianu cu un profil de 7 m.

- Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – la min 5 m de la strada Ioan Petru Culianu, respectiv Iancu Jianu și la min. 3 m de la strada perpendiculară pe Ioan Petru Culianu.

- Front la stradă min 18 m pentru clădiri izolate;

Parcelare

- Suprafața minimă a parcelei este de minim 1000 mp pentru clădiri amplasate izolat;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

(planșa nr. 3 - ECHIPARE EDILITARĂ)

3.6.1 . Alimentare cu apă

Până la echiparea zonei cu rețele, alimentare cu apă se va face în sistem local.

3.6.2 . Canalizare

Până la extinderea rețelei de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare internă și evacuate în bazin betonat etanș vidanjabil, construit individual pe fiecare lot iar apele pluviale vor fi colectate și deversate pe spațiile verzi. Se respectă condițiile din avize.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conform aviz de amplasament favorabil al SDEE Transilvania Sud S.A..

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețea de alimentare cu gaze naturale existentă, după extinderea acesteia.

3.6.5. Gospodărie comună

Colectarea deșeurilor menajere se va face individual de la fiecare locuință sau abonat și nu va necesita dotări speciale. Aceste deșeuri vor fi depozitate în recipiente de

mică capacitate, în spațiile beneficiarilor și vor fi preluate de un operator desemnat de Primărie.

3.7. Protecția mediului

Sunt prevăzute spații verzi și plantate conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 6.

3.8. Obiective de utilitate publică

(Planșa Nr. 4 - Propunerile privind circulația juridică a terenurilor, Obiectivele de utilitate publică)

Obiective de utilitate publică

Propunerile privind circulația juridică a terenurilor, Obiectivele de utilitate publică și identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor se prezintă în Planșa Nr. 4 - și se referă în principal la trama stradală propusă.

Pentru nouă stradă propusă și dezvoltarea străzii. Ioan Petru Culianu S=1119mp, se vor crea două parcele distincte cărora li se va schimba categoriei de folosință din arabil în drum, între faza de avizare PUZ până la faza de aprobare PUZ astfel:

- parcela de 474 mp aferentă CF NR. 81828 proprietari MĂRGINEAN ALEXANDRU SORIN, TODORAN ANA și MĂRGINEAN ANA

- a doua de 645 mp aferentă CF NR. 107170 proprietar BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU.

Parcajele vor fi prevăzute în incinta proprie.

Modernizarea străzii și asigurarea echipării cu rețele edilitare revin exclusiv investitorului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195, art. 8/06.2013 ȘI REPOZIȚIONARE STRADĂ DE ACCES**, Municipiul ALBA IULIA, alee din ION PETRU CULIANU, FN, se asigură premisele construirii unui număr de 7 locuințe în condiții corespunzătoare, care vor avea consecințe sociale prin îmbunătățirea condițiilor de locuire și de viață pentru 7 familii care se vor stabili și locui aici precum și consecințe economice directe prin investițiile care urmează să fie realizate.

II. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

- CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați se referă atât la investiția directă - locuința familială - cât și la modernizarea străzii și asigurarea echipării cu rețele edilitare, cu respectarea condițiilor din avizul de oportunitate nr 54 din 18.12.2018.

Întocmit,
Arh. Doina - Emilia HARDA

III. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism este un element de bază al planului urbanistic zonal - documentație de urbanism cu caracter de reglementare. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei de studiu ce face obiectul P.U.Z..

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local împreună cu P.U.Z..

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor emise cu privire la P.U.Z..

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată;
- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată și 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 și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Reglementările cuprinse în planurile urbanistice generale ale unităților administrativ-teritoriale din care face parte zona studiată, și în regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale aprobate, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;

- Codul Civil.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic Zonal constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor pe teritoriul reglementat.

Prezentul regulament cuprinde reglementări obligatorii L1 – subzona locuințelor individuale cu confort sporit.

Pentru această zonă autorizarea se va face în baza prezentului regulament. Toate prevederile care urmează se aplică exclusiv zoni funcționale susmenționate

Prevederile prezentului RLU vor fi aplicate la eliberarea certificatelor de urbanism în zona reglementată.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Astfel, autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului regulament, dar și a PUZ-urilor anterior aprobate cu regulamentele aferente.

La emiterea Autorizațiilor de Construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de teren, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit sau arheologic, natural ori peisagistic protejat.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ - ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un PUZ ori un PUD nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul RLU.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin Certificatul de Urbanism, realizarea PUZ - urilor sau PUD - urilor, respectiv terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei.

Avizul MAN, MAI, SRI se va solicita prin CU în următoarele cazuri:

- Pentru terenurile aflate la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan, conf. Ordinului 34 din 1995;

- Pentru terenurile adiacente/învecinate cu incinta obiectivelor speciale situate în intravilan – pe parcele limitrofe – precum și pentru parcelele situate de cealaltă parte a străzii, vis-a-vis de acestea.

1.3.1. Corelări cu alte documentații

Prezentul RLU, potrivit aviz de oportunitate preia și menține prevederi ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior.

1.3.2. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederi ale Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul RLU are caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în textul regulamentului.

1.3.3. Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

a. Prin **situații speciale** se înțelege:

- parcelările sau reparcelările realizabile în urma elaborării unui PUZ (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra mediului, modificări ale rețelei de circulație etc.);
- operațiunile urbanistice importante.

B. Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, etc. Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc.

Derogarea de la RLU aprobat se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism și se poate face punctual prin PUZ avizat și aprobat.

Derogarea prin PUZ -uri modificatoare pe mai mult de 20% din suprafața reglementată prin prezentul PUZ, impune reevaluarea reglementărilor în ansamblu și refacerea PUZ + RLU în totalitate.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admisibile numai în următoarele situații:

- Obiective cu destinații oportune pentru municipiul Alba Iulia și semnificative ariei sale de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
- Dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- Condiții dificile de fundare;
- Pante accentuate (peste 20%) în zona edificabilului reglementat sau în zona de acces;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare.

Autorizarea în cazul situațiilor speciale și derogărilor va fi precedată de:

- Modificarea prevederilor stipulate în PUZ privind: funcțiunile admise, regimul de construire, RH max., POT, CUT, retragerile clădirilor față de aliniament și/sau limitele către vecini etc. dacă administrația locală la emiterea CU, considerând solicitarea admisibilă, a solicitat PUZ aprobat, enunțând în mod explicit această posibilitate;
- Detalierea reglementărilor prin PUZ sau PUD în cazurile menționate expres în prezentul regulament sau în alte cazuri în care autoritatea locală consideră necesară detalierea reglementărilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- Realizarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care prin proiecte aprobate, sunt necesare pentru obiective de utilitate publică se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

2.1.2. Suprafețe împădurite

Sunt considerate păduri terenurile cu o suprafață mai mare de 0,25 ha acoperite cu arbori care realizează o consistență de cel puțin 0,1 și ating la maturitate minim 5,0 m.

Amenajările și construcțiile în interiorul pădurilor sunt reglementate și restricționate potrivit Codului Silvic.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise – cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării.

Cabanele/construcțiile destinate turismului se pot amplasa cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și Ministerului Turismului numai la liziera pădurii.

2.1.3. Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel se face cu asigurarea și respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire a apelor și a măsurilor de apărare împotriva inundațiilor.

Protejarea obiectelor sistemului de alimentare cu apă a municipiului se face potrivit HG 930/2005.

2.1.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii (OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modificările ulterioare).

Zonele cu valoare peisagistică au fost stabilite prin studiu de specialitate și vor fi protejate potrivit Convenției europene a peisajului (Convenția), adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 și ratificată prin Legea nr. 451/2002.

Expunerea la riscuri naturale

Sunt obligatorii lucrări de combaterea eroziunii solului (spălare) și sunt permise lucrările de sistematizare a terenului numai cu condiția respectării prevederilor art. 602 – 610 din Codul Civil.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

2.2.1. Condiții generale:

- acces carosabil la drum public sau privat;
- acces la toate tipurile de rețele edilitare și evacuarea deșeurilor menajere.

2.2.2. Condiții specifice urbanistice:

2.2.2.1. Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

În cazul parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea CU: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea AC: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rh max. în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

2.2.2.2 Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. *Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelor ce nu respectă condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR - urilor.* În sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele – sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni construibile prin comasare și reparcelare trebuie să devină majoritar construibile. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUZ și ale regulamentului aferent.

2.2.2.3. Alte considerații referitoare la parcele

Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare de 1/5 precum și pentru reparcelările din care rezultă mai puțin de trei loturi construibile modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. Accesul la **una** dintre cele două parcele se poate realiza prin *servitute de trecere sau alte titluri* determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc.) **nu se admite** decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

2.2.2.4. Apărarea interesului public; facilități oferite proprietarilor

2.2.2.4.1. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creării și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria "drum". În cazul *drumurilor publice* (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Drumurile (= străzile) prevăzute prin prezentul PUZ sunt propuse a fi drumuri publice.

În cadrul operațiunilor de parcelare/reparcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operațiunii pot propune, prin PUZ - ul de parcelare/reparcelare, *suplimentar față de trama stradală prevăzută în prezentul PUZ*, drumuri de servire locală (de acces la parcele). Prin PUZ - ul de parcelare/reparcelare se va propune, și prin Hotărâre a Consiliului local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locală propus/e și modul de administrare al acestor drumuri și al utilităților necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate) numai cu condiția stabilirii clare a obligațiilor și răspunderilor legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților aferente.

În cazul **parcelelor afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale** respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersecțiilor, piețe etc. potrivit prezentului PUZ, în cazul **donării terenului necesar către domeniul public al municipiului** în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/proprietatea inițială, ținându-se seama că necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. *Această prevedere se aplică numai parcelelor care în situația inițială (înaintea avizării prezentului PUZ prin HCL nr. 237/24 iulie 2012, art. 2) ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.*

Facilitatea nu este oferită în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de către municipiu, expropriere pentru cauza de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare).

În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publică în cazul în care proprietatea terenului diminuată în scopul realizării de lucrări de utilitate publică devine inutilizabilă destinației inițiale expropriatorul are obligația de a despăgubi întreaga proprietate.

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitatea teritorială de referință **L1 – subzona locuințelor individuale cu confort sporit** cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Prin *aliniament* se înțelege, limita dintre proprietatea privată și domeniul public

La intersecția dintre străzi aliniamentul se obține prin racordarea printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,0 metri pe străzi de cat. A II-a și de 3,0 metri pe străzi de categorie inferioară. Pentru asigurarea vizibilității în intersecții prezenta reglementare se aplică și în UTR - urile reglementate prin PUZ - uri aprobate anterior și în zonele autorizate pe baza PUG - ului dacă reglementările respective nu sunt mai restrictive.

Prin *regim de aliniere* se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ regimul de aliniere este retras față de aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Retragerea minimă de la aliniament este de regulă de minim 3m / max.= 5,00m, pentru a permite staționarea autovehiculelor și pentru a permite amplasarea arborilor în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) Terasale, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 0,9 m;
- b) Bovindourile, inclusiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 30% din suprafața fațadei.

2.3.2. Amplasarea față de limitele laterale

Distanța minimă dintre două clădiri principale (situate pe parcele diferite) este egală cu înălțimea la streășină (cornișă a celei mai înalte). Retragerea minimă față de limitele laterale ale clădirii principale în zona de locuit este $H/2$ dar nu mai puțin de 3,0 m. Prin derogare se admite reducerea distanței față de una dintre limitele laterale (de regulă cea amplasată spre punctul cardinal nefavorabil) până la 2,0 m în cazul zidurilor cu ferestre cu vedere și 0,60 m în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere dacă distanța față de construcția principală de pe parcela adiacentă este mai mare sau egală cu înălțimea la streășină (sau

dacă înălțimea la streășină se reduce corespunzător, respectiv H maxim mai mic sau egal cu 4,0 m).

În cadrul unei parcele destinate locuirii se admite amplasarea unei singure clădiri principale și a maxim 3 anexe. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 536/1997.

Picătura strașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburile) și împrejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,60 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă.

2.3.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cazul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a Procentului de Ocupare și a Coeficientului de Utilizare a Terenului, precum și a Regimului maxim de Înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru unitatea teritorială de referință, zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

Volumul este limitat în mod expres în zonele de locuințe L1 de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei, cu respectarea POT, CUT și H max. pentru a evita construirea excesivă și realizarea unei imagini urbane disproportionată.

Realizarea construcțiilor este obligatoriu să respecte reglementările stabilite de Legea 10/1995 actualizată, de Legea 50/1991 și de standardele de calitate în construcții.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintre-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul să fie reglementat *legal* și *urbanistic*, respectiv:

- Reglementat legal = înscris într-un act valabil față de terți (înscris în CF);

- Reglementat urbanistic = care respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv – reguli înscrise într-o documentație de urbanism aprobată – fie ea PUG sau PUZ.

Legislația aplicabilă în domeniu include prevederea de cod civil: „Nici o proprietate nu mai poate fi lipsită de acces la un drum public”, iar această sarcină/servitute este normal să se asigure din suprafața terenului din care această proprietate a fost dezmembrată, prin grija autorului dezmembrării. Orice servitute cu rol de acces la un drum public va fi reglementată urbanistic cf. prevederilor prezentului PUZ sau reglementarea juridică prin servitute se va face în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

Accesele individuale ale parcelor trebuie să îndeplinească cerința urbanistică minimală de a avea o lățime de 3,50 m. Aceasta înseamnă că nici o parcelă nu este permisă să aibă o deschidere liberă mai îngustă de 3,50 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,50 m liberi pentru realizarea porților de acces). Servitutea de trece *pentru o singură parcelă* trebuie să îndeplinească aceiași condiție minimală de lățime fără condiționare de lungime fiind vorba de *un acces individual*. Regula minimală nu se mai aplică în cazul servituților în favoarea mai multor parcele (sau altor tipuri de accese de grup – vezi art. 2.2). În acest caz intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism și capitolului 2.2. din prezentul regulament de urbanism.

În mod suplimentar se introduce obligativitatea parcurii și garării vehiculelor numai în interiorul proprietății și respectarea gabaritelor minime a căilor de acces rutier instituite prin Ordinele ministrului transporturilor nr. 45 și nr. 49 din 12998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementată urbanistic, conform destinației construcției.

Toate accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

Până la realizarea rețelelor publice de apă – canal în întreg orașul, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare, se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorităților sanitare și de mediu.

După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Reglementări aplicabile soluției provizorii de alimentare cu apă și canalizare:

- Ministația de epurare se poate amplasa la cel puțin 10 m de ferestrele oricărei camere de locuit din locuințele învecinate sau de orice puț/fântână;
- Puțul de apă (fântână) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibilă sursă de poluare iar „apa va fi utilizată în scop potabil numai cu aviz sanitar”-

Alimentarea cu apă și canalizarea în sistem provizoriu, u vor permite racordarea la rețelele publice de apă – canal după realizarea acestora.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

Tabelul 1 – PARCELĂRI ÎN ZONE DE EXTINDERE L1			
	Regim de construire	U/M	Densitatea de construire
Front minim	Izolată	recomandat min. 18,00 m	$POT_{max} \leq 30\%$
Suprafața minimă		$\geq 1000,00 \text{ mp} \pm 5\%^*$	$Rh_{max} = S + Ds + P + M$
Raport între laturile parcelei Front/adâncime		recomandat min. 1/1 – max. 1/5	$/S + P + 1E$ $H_{cornișă} = 8,00 \text{ m}$

*Derogările (scăderea sub limitele admise) nu se poate cumula decât în cazul scăderilor motivate de realizarea drumurilor sau altor destinații de interes public stabilite prin documentații de urbanism aprobate. În cazul altor parcele se admite sau scăderea sub lățimea minimă sau scăderea sub suprafața minimă dar nu ambele concomitent.

2.6. Reguli referitoare la conformarea la teren

În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul P.U.Z. construcțiile vor urma panta naturală a terenului, fiind interzisă „modelarea” semnificativă a terenului.

Prin *modelare semnificativă* se înțelege:

- realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv a străzii) sau săpături care pot produce destabilizări ale terenului.
- ziduri de sprijin sau terasări (săpături terase) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 2,00m de limitele laterale /posteroare de proprietate și la mai puțin de 5,00m de aliniamentul parcelor; zidurile de sprijin și terasările realizate în condițiile alineatului prezent vor avea înălțimi de maxim 1,00 m peste/sub cota terenului natural; prezentul alineat nu include condiționări referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corecțiilor de pantă ale drumurilor publice ;
- umpluturi care să ridice nivelul grădinii de față peste nivelul trotuarului .

2.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.8.1. Parcaje

Pentru toate construcțiile noi parcare de reședință și spațiile de manevră aferente se vor face în incinta proprie.

Parcajele publice aflate în raza a 100,0 m pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și pentru salariați parcare se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

Parcajele subterane nu pot depăși cu mai mult de 20% suprafața la sol a construcției

2.8.2. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 30 cm.

2.8.3. Împrejmuiri

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 împrejmuirea opacă, cu condiția ca panta acoperișului să fie orientată spre incinta proprie și să nu depășească înălțimea gardului. Reglementările se individualizează la nivelul UTR --ului.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE , SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE , SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- 1.functiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- 2.regimul de construire (continuu, discontinuu) ;
- 3.înălțimea maximă admisă

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: situarea față de documentațiile urbanistice aprobate anterior;

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

UTR L – Zona de locuit pentru LOCUNTE JOASE ce include:

a) L1 – subzona locuințelor individuale cu confort sporit propuse – reglementate prin prezentul regulament

3.1.U.T.R. – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PROPUSE- CU CONFORT SPORIT

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Locuințe individuale joase cu confort sporit, cu maxim D+P+M / S+P+M și parcela cu $S_{TEREN} \geq 1000,0$ mp

b) SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S+D+P+M / S+P+1E pe parcele cu $S \geq 1000,0$ mp
- Spații verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori

Art. 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit maxim 3 anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazine/șopron, bucătărie de vară, piscină, chioșc/filigorie și alte asemenea cu condiția respectării P.O.T. - ului și gradului de ocupare maxime admise;
- se admit cu autorizare direct clădiri destinate locuirii și funcțiunilor complementare locuirii ce ocupă maxim 150 mp în cadrul clădirii – cabinet medicale individuale, birouri de proiectare individuale, cabinet de avocatură, alte servicii profesionale și personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale precum și creșă cu maxim 15 locuri, grădiniță cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 copii indiferent de suprafața ocupată;
- se admit cu detalierea reglementărilor prin PUD pensiuni, funcțiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – creșă, grădiniță, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinet de avocatură, alte servicii profesionale și personale (frizerie-coafor, săli întreținere fizică, centre de zi etc.), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice și/sau liberale, ateliere de manufactură (exemple: olărit, gravură, creație vestimentară) – a căror dimensiune nu depășește suprafața construită desfășurată echivalentă unei locuințe, nu perturb vecinătățile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesită mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme și nu utilizează terenul liber pentru depozitare și producție;
- se admit acele utilizări (scopuri) publice care sunt înscrise la capitolul 2.2.2.4.2. și care exced prevederile alineatelor precedente în baza unei documentații de urbanism tip P.U.Z.;
- se admite comerțul cu amănuntul de proximitate în quantum de maxim de 25 % din suprafața construită desfășurată dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfă și ambalaje) cu autorizare directă;
- se admit localuri de alimentație publică cu maxim 20 locuri, ce nu perturbă vecinătatea (nu au program muzical în spații deschise sau neizolate fonic și nu provoacă altă poluare sonoră sau vibrații, nu provoacă poluare olfactivă și nu au program între orele 22⁰⁰ – 6⁰⁰ – în baza unei documentații de urbanism P.U.Z.,
- se admit lăcașuri de cult în baza unei documentații de urbanism P.U.D. .

Activitățile comerciale, de alimentație public și alte activități situate la mai puțin de 50 m de locuințe vor avea program maxim în intervalul orar 8⁰⁰- 22⁰⁰, cu excepția cazurilor

justificate în care Consiliul local hotărăște altfel (de exemplu mici magazine sau farmacii cu orar non-stop).

Activitățile care perturbă vecinătățile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc.) se vor amplasa la minim 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;

Localurile de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unități de învățământ și lăcașuri de cult .

Magazinele ce comercializează țigări și băuturi și alte produse interzise sau dăunătoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitățile de învățământ.

- se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor pe amplasamente care nu stânjenesc circulația auto și pietonală și sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuitorilor și altor imobile cu funcțiuni protejate HG 536/1997.
- pentru amplasamente speciale (puncte de maximă vizibilitate sau care oferă o panoramă asupra orașului) se pot admite inserții ce implică derogări, potrivit punctului 1.3.3.

Art. 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoacă disconfort vecinilor: implică trafic mare de persoane, mărfuri, produc poluare sonoră, olfactivă, etc. și au program și între orele 22⁰⁰ - 6⁰⁰;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistentă și producție;
- depozitare de toate tipurile;
- orice alte funcțiuni în afara celor menționate la art. 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile și amenajările legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine și/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum și cele care ar putea provoca orice fel de dezagregamente vecinătăților și care încalcă prevederile punctului 2.7. din prezentul regulament.

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelele se consideră construibile dacă au suprafețele, deschiderile minime și raportul laturilor prevăzute la art. 2.6 și dacă au un acces, direct sau prin servitute reglementată legal sau urbanistic, cu lățimea de minim 3,30 m dintr-un spațiu public.

Art. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALIAMENT

Clădirile se dispun retrase la 5,0 m/3,0 m față de aliniament: reglementarea se aplică atât construcțiilor principale cât și anexelor.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,0 metri** față de limita cu orientare nefavorabilă și minim 3,00 m

față de limita laterală opusă. În mod excepțional se admite retragerea construcțiilor către limita cu orientare nefavorabilă la 0,60 m de hotar, dacă pe această fațadă nu există ferestre cu vedere și dacă între construcțiile de pe parcelele adiacente se asigură o distanță egală cu minim înălțimea la streășina a clădirii celei mai înalte.

- construcțiile principale se vor retrage cu minim H_{max} față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru clădiri principale se va situa la maxim 3,0 m de aliniament.

H_{max} descris în aliniatele prezentului articol este H_{max} cornișă/streașină paralelă (cvasiparalelă) cu limita de proprietate respectivă. Pentru acoperișurile cu timpan se va lua în considerare înălțimea maximă a construcției pe fațada respectivă sau se va lua întocmai un studiu de însorire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o înălțime la streășină de 4,00 m iar înălțimea maxima la streășina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate.

Art. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeași parcelă - indiferent de dimensiunile acesteia – nu se poate amplasa decât un singur corp de clădire cu destinația de locuință;

Cel de al doilea edificabil este admis numai dacă destinația sa de anexă funcțională chioșc = filigorie, magazie sau garaj, nu are mai mult de 5,0 m la coama acoperișului/atic, iar suma suprafețelor construite la nivelul terenului nu depășește POT maxim admis. Distanța dintre corpul principal și anexe nu va fi mai mare sau egală cu înălțimea la streășină a anexei, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Art. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate.

Art. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se admite Parcare/Staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisă în interiorul parcelelor sau în mod excepțional, în afara circulațiilor publice, în parcările special amenajate.

Art. 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S+Ds+P+M sau S+P+1 cu H_{max} cornișă/streașină = **8,0** m de la cota nivelului natural.

Mansarda semnifică spații utile în volumul unui acoperiș normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior.

Este interzisă falsa mansardare.

Subsolul nu se consideră spațiu locuibil și nu se introduce în CUT, dacă planșeul său superior se afla la maxim 1,00 m peste cota nivelului natural.

Pe terenurile în pantă, construcțiile vor urma panta terenului, cu ruperi de nivel, astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural, să nu prezinte față de H_{max} diferențe mai mari de 1/2 etaj (1,5 m).

Art. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

- anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea suprafețelor vitrate reflectante și a pereților cortină, a azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- se interzice utilizarea acoperișurilor cu învelitori în culori stridente și/sau strălucitoare;
- materialele recomandate: ceramice, culori recomandate: cărămiziu, brun;
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade (accente de culoare la ancadramente, etc.)

Se recomandă utilizarea finisajelor cu aspect tradițional (lemn, piatră, cărămidă, tencuieli) în culori naturale (cărămiziu, gri, alb, crem) și pastelate.

Pantele acoperișului vor fi cuprinse între 30% - 60%. Pante mai mari/mai mici se admit accidente/accente sau la anexe. Acoperirea în terasă este nerecomandată.

Art. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, dacă acestea există.

Până la executarea rețelelor publice de apă-canal, se admit soluții individuale, cu avizul Agenției de Protecția Mediului și cu asigurarea posibilității de racordare la rețele, de îndată ce acestea se vor executa, vezi capitolul 2.5. În lipsa rețelei de distribuție gaze naturale, se admit soluții alternative de preparare a apei calde de consum și încălzire (cu energie electrică, gaze lichefiate, peleți, etc.)

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială – prin tuburi îngropate sau rigole acoperite pentru protecție;
- toate cablurile și conductele de alimentare și toate branșamentele, vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea aparatelor de răcit aerul și a antenelor TV- satelit pe fațada principală sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă utilizarea energiei solare ca sursă suplimentară de energie (panouri solare, panouri foto-voltaice).

Art. 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulația publică, se vor trata ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese sau trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu arbori de talie mare – 1 pom la fiecare 50 m teren liber;
- pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafața mineralizată nu va putea depăși 35% din suprafața parcelei, incluzând locuința propriu zisă, garajul, chioșcul, magazia, eventual piscina descoperită, terasele, aleile și platformele.

Art. 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,20** metri și minim **1,50** m înălțime, din care soclul opac – $H_{max} = 0,40$ m și vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor avea înălțimi maxime de **2,50** metri și vor fi opace sau transparente cu soclul opac maxim 1,00 metru dublate de gard viu sau material translucid.

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT max. = **30%**, dar nu mai mult de **400 mp, indiferent de suprafața terenului.**

Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei, etc.

Art. 16 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT max. = **0,6 dar nu mai mult de 800,00 mp, Scd/mp indiferent de suprafața terenului.**

Întocmit,
Arh. Doina - Emilia HARDA

15. Raport de specialitate

MARGINEAN ALEXANDRU SORIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195, ART. 8/06.2013 SI REPOZITIONARE STRADA DE ACCES, ALBA IULIA, ALEE DIN ION PETRU CULIANU, FN.**

Documentatia a fost intocmita de: URBAN PROIECT ALBA SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune repositionarea si modificarea strazii propuse din strada Ion Petru Culiana si modificarea reglementarilor aprobate cu HCL 195/06.2013.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: vie, arabil si neproductiv = 8810mp

Functiunea aprobata – conform PUZ aprobat, UTR = L1 zona locuinte individuale cu confort sporit

Functiunea reglementata – conform PUZ, UTR = L1 zona locuinte individuale cu confort sporit

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la drumul nou creat conform plansei de reglementari.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, min 3 m de la drum.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: S+D+P+1E (Hmax = 8 m)

POT max. reglementat = 30% CUT max. reglementat = 0.6

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal la zona studiata se face din strada Ana Ipatescu, prin intermediul drumului nou propus; parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.05.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 21.05.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs



URBAN PROIECT ALBA S.R.L.

Adresa: str. Brandusei, nr. 1A, Alba Iulia, cod. 510216, jud. Alba, Romania
CUI: 38514041, EUID: ROONRC J1/1422/2017, e-mail: doinaharda@yahoo.com
Cont: RO20BTRLRONCRT0423892401 BT ALBA, tel/fax: 0258 835 636

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195, art. 8/06.2013 ȘI REPOZIȚIONARE STRADĂ DE ACCES, Județul Alba, Municipiul ALBA IULIA, alee din ION PETRU CULIANU, FN

Beneficiari:

- **BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU**,
Domiciliul: Belgia, Erbisocul, str. Chemin des Vachers, nr. 6;
- **MĂRGINEAN ALEXANDRU SORIN, TODORAN ANA și MĂRGINEAN ANA**,
Domiciliul: România, Alba Iulia, str. Alexandru cel Bun, nr. 3, bloc UE9, AP.5;
- **TIPTER BUMBU BRÂNDUȘA CORNELIA și BUMBU ILIE**
Domiciliul: Germania, Schwabmunchen Riedbergstr 4.

a) Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

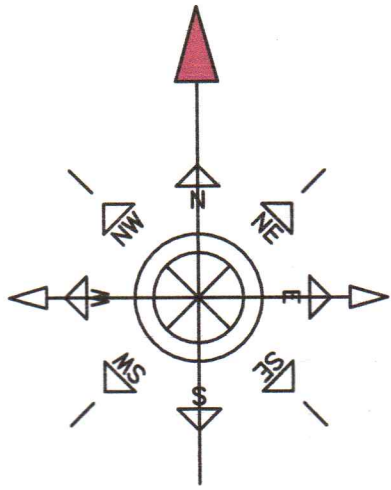
1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbăta propunerea solicitantului;
- **Nu a fost cazul.**
2. Conținutul, datele de transmitere prin posta și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;
- **Publicare 3 anunțuri în ziarul de largă circulație UNIREA - în 27 și 30 martie și 18 aprilie 2019 (procedura APM);**
- **Notificări și declarații în cazul vecinilor direcți;**
- **Afișare anunț cu panou de afișaj pe amplasament și la primăria Alba Iulia;**
3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;
OLCAR ENIKO, GHEBERTA VASILE, MUNTEAN PETRE, DĂIAN IOAN RADU, COSTEA GEOGE și HANG ADRIAN.
4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces;
- **Beneficiari 6 persoane și părți interesate/vecini direcți 6 persoane.**

b) Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

Nu au fost ridicate probleme, nu au fost formulate observații.

1. Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;
- **Nu a fost cazul.**
2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;
- **Nu a fost cazul.**
3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.
- **Nu a fost cazul.**

Prenume, Nume	Semnătură	Data	Nr. ex.
Întocmit: Doina - Emilia HARDA arhitect certificat RUR seria D nr. 0273/21.12.2005		06.05.2019	3



vecin:
OLCAR ENIKO

STRADA IOAN PETRU CULIANU

vecin:
HANG ADRIAN
C.F.107165

LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita parcelelor
- Aliniamentul constructiilor la strada
- Aliniamentul constructiilor pe parcela

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism:
Utr-L1 zona locuinte individuale cu confort sporit

III. CAI DE COMUNICATIE

- Strada Privata S=1119mp
din care aferent Parcelelor:
CF. nr. 81828 S=474mp
CF. nr. 107170 S=456,75mp
- Circulatii pietonale
CF. nr. 107170 S=188,25mp

IV. ZONE VERZI

- zona verde

BILANT TERITORIAL	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
TOTAL	8810,0 mp	100,0 %	8810,0 mp	100,0 %
TEREN CONSTRUIBIL	5727,95 mp	65,0 %	4936,10 mp	56,0 %
CIRCULATII PIETONALE	185,45 mp	2,1 %	188,25 mp	2,1 %
CIRCULATII AUTO	1093,65 mp	12,4 %	930,75 mp	10,6 %
SPATII VERZI	1802,95 mp	20,5 %	2754,90 mp	31,3 %

MARGINEAN ANA
TODORAN ANA
MARGINEAN ALEXANDRU SORIN
CF Nr. 81828
S = 3553 mp

BORZA DORU - CONSTANTIN - LEANDRU
CF Nr. 107170
S = 4143 mp

vecin:
COSTEA GEORGE
C.F.107166

vecin:
DAIAN IOAN RADU
C.F.107167

P1B
S=1000mp

P2B
S=1250mp

P2C
S=1248mp

C.F.107168
TIPTER BUMBU BRANDUSA
CORNELIA SI BUMBU ILIE
P3
S=1000mp

P1C
S=1079mp

MARGINEAN ANA
TODORAN ANA
MARGINEAN ALEXANDRU
SORIN

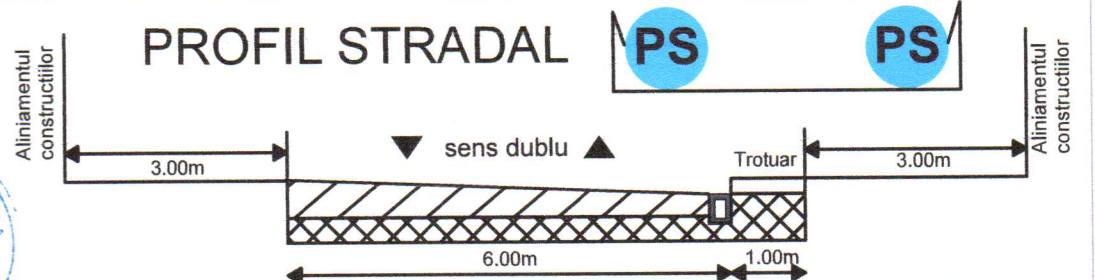
vecin:
MUNTEAN PETRE
C.F.107253

vecin:
GHEBERTA VASILE

STRADA IANCU JIANU



PROFIL STRADAL



P.O.T.max - 30%
C.U.T.max - 0,6
Regim de inaltime S+D+P+1E
h max = +8.00m

URBAN PROIECT ALBA S.R.L. Alba Iulia, str. Brandusei, nr. 1A, cod. 510216, jud. Alba CUI: 38514041, EUID: ROONRC J1/1422/2017 tel/fax: 0258 835 636, e-mail: doinaharda@yahoo.com Copyright c. 2018			Beneficiar : BORZA DORU CONSTANTIN LEANDRU MARGINEAN ALEXANDRU-SORIN, TODORAN ANA, MARGINEAN ANA, TIPTER BUMBU, BRANDUSA CORNELIA SI BUMBU ILIE	Proiect nr.: 17/2018
Sef proiect arh. Doina Emilia HARDA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195 ART.8/06.2013 SI REPOZITIONARE STRADA DE ACCES		Faza: P.U.Z.
Proiectat arh. Stefan HARDA	Data: 10.2018	Titlu plansa : REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr.: A2
CAD arh. Arina Alexandru	Aprobat modificare:	Semnatura:	Descriere:	Revizia: 0