

PROIECT NR. 15/2017

PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 237/24.07.2012, ART. 9, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT Municipiul Alba Iulia, strada Vasile Alexandri, nr. 41, jud Alba

BENEFICIARI: S.C. VV ONE S.R.L.

PROIECTANT : S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

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

INTOCMIT,
arh. Anamaria Muntean

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 237/24.07.2012, ART. 9, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, municipiul ALBA IULIA str. VASILE ALEXANDRI, nr. 41, judetul ALBA

- **NR. PROIECT** 15/2017
- **BENEFICIAR :** S.C. VV ONE S.R.L..
- **ADRESA OBIECTIV :** str. VASILE ALEXANDRI, nr. 41, ALBA IULIA, jud. ALBA
- **FAZA :** Plan Urbanistic Zonal
- **PROIECTANT GENERAL:** S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.
- **DATA ELABORARII:** 2018

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

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

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

Modificare puz aprobat prin HCL nr 237/24.07.2012, art. 9, pentru construire locuinte individuale in regim cuplat

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat pe strada Vasile Alexandri, este proprietatea S.C. VV ONE S.R.L. si se indentifica prin :

- **CF 107427 Alba Iulia, nr. CAD 107427, in suprafata de S= 2745.00 mp, si avand categoria de folosinta de arabil, S = 1512,00 mp si curti constructii, S = 1233.00 mp;**
- **CF 85698 Alba Iulia, nr. TOPO 2070/1/3/1, 2071/1/3/1, 2072/1/3/1, in suprafata de S= 244.00 mp si avand categoria de folosinta drum ;**
- **CF 92811 Alba Iulia, nr. TOPO 2070/1/3/2, 2071/1/3/2, 2072/1/3/2, in suprafata de S= 138.00 mp si avand categoria de folosinta drum;**

S totala= 3127.00 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia .

Solicitari ale temei program

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform P.U.G. Alba Iulia nr. 716/2012 aprobat prin HCL nr. 158/2014, este parte integranta din UTR L -zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat..

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect.
- P.U.Z. construire locuinte individuale, intocmit de S.C Barbieri S.R.L, aprobat cu H.C.L. nr. 237, art. 9/24.07.2012.

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 3127.00 mp – si se indentifica prin :

- CF 107427Alba Iulia, nr. CAD 107427, in suprafata de S= 2745.00 mp ;
- CF 85698 Alba Iulia, nr. TOPO 2070/1/3/1, 2071/1/3/1, 2072/1/3/1, in suprafata de S= 244.00 mp ;
- CF 92811 Alba Iulia, nr. TOPO 2070/1/3/2, 2071/1/3/2, 2072/1/3/2, in suprafata de S= 138.00 mp ;

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea centrala a municipiului Alba Iulia are folosinta de teren arabil, drum si curti constructii si este parte integranta din UTR L -zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

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

- UTR L – zona pentru locuinte individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat..Regimul de inaltime: P+1(M)

- POT max = 40%,
- CUT max = 0.80

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la strada Vasile Alexandri si a fost studiata si gandita ca o zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban construite in regim cuplat.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia si este parte integranta din UTR UTR L -zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

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

- **N, S si V** cu terenuri proprietate privata;
- **E** cu strada Vasile Alexandri;

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este plan, fara denivelari importante, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

Relieful

Municipiul Alba-Iulia este situat în zona de SV a Transilvaniei , fiind plasat în culoarul Mureşului ,în zona de contact dintre două mari unităţi teritoriale:Munţii Apuseni şi Bazinul Transilvan(subunitatea Podişul Târnavelor),despărţite de râul Mureş.

Această aşezare urbană s-a dezvoltat pe malul drept al Mureşului,la confluenţa acestuia cu Ampoiul ,la o altitudine medie de 230 m (oraşul de jos la 224 m,Cetatea la 249m).

În privința expoziției versanților rezultă următoarea structură:
Versanții cu expunere SV ocupă aproximativ 34 % fiind urmați de cei cu orientare SE – 23%, NE-13,6% și E-10%;

Versanții care ocupă suprafețe reduse sunt cei cu expunere N-4%, S-6% și V-6%.

Procesele geomorfologice actuale și degradarea terenurilor se resimt în cadrul etajului colinar care cuprinde o parte a culoarului depresionar al Mureșului și o parte din Podișul Secașelor. Predominarea rocilor sedimenare nisipo-argiloase, puțin rezistente și extinderea mare a versanților neprotejați de vegetație permit o dinamică spontană a proceselor actuale și o modalitate accentuată a reliefului (alunecări de teren).

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Rețeaua hidrografică a municipiului Alba Iulia este formată de o serie de râuri mai mari; Mureșul, Sebeșul 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 discontinue 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 -75.00 m de la CTN.

Seismicitatea

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

Zona seismică: F

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: 0,10g

Perioada de colt $T_c = 0,7$

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la -0.80 m de la cota terenului natural.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Strada Vasile Alexandri

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

In zona predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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

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

Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia, zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR L -zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Zona se compune din terenurile destinate construirii de locuinte si gradini aferente.

Relationari între functiuni

Conform P.U.Z. construire locuinte individuale, zona este exclusive rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

P.O.T.maxim existent= 35% C.U.T.max. existent= 0.70

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

- Nu este cazul

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- lipsa de reglementari urbanistice corespunzatoare unei zone pentru locuinte individuale in regim de construire cuplat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte individuale in regim de construire cuplat si cu regim de inaltime P+1(M)

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

In evaluare.

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

Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situandu-se conform P.U.Z avizat si aprobat prin HCL 237, art. 9/24.07/2012 intr-o zona de locuinte individuale.

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone de locuinte individuale in regim de construire cuplat si cu regim de inaltime P+1(M).

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Amplasamentul supus cercetării se situează în partea centrală a municipiului Alba Iulia, în zona centru.

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

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezintă astfel:

- Primul strat interceptat, cu o grosime de 0.50 m este reprezentat de umpluturi heterogene recente;
- Pe o grosime de 0.60 m s-a interceptat praf argilos de culoare cafeniu-galbui;
- Ultimul strat interceptat până în talpa sondajului este argila prafoasă nisipoasă, de culoare cafeniu, rar pietris. (grsasiCl - denumire în acord cu SR EN ISO 14688-1-2004).

Terenul de fundare a fost testat în situ cu penetrometru de buzunar, indicând următoarele valori

- Pentru praful argilos - 2.00 Kg/cm², care încadrează pământul în domeniul consistent.
- Pentru argila prafoasă nisipoasă - 2.50 Kg/cm², care încadrează pământul în domeniul consistent-vârtos.

Nivelul apei subterane

Apa subterană sub formă de acvifer freatic cu nivel liber nu a fost interceptată în forajul geotehnic executat.

Din datele obținute prin cartarea zonei se poate estima că nivelul acviferului poate fi interceptat între -4.50 m și -5.50 m de la cota terenului natural și este influențat de regimul pluviometric local.

Nivelul acviferului în zona, poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate cu foraje de adâncime medie și mare.

Seismicitatea

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

Zona seismică: F

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare *ag* cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**

Perioada de colt **T_c = 0,7**

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la -0.80 m de la cota terenului natural.

Conditii de fundare :

- A. Stratul de fundare : **PRAF ARGHILOS**
 - Adâncimea minima de fundare: Df>- **0.80 m** de la cota forajului cu incastrarea fundatiei 0,20 m in terenul bun de fundare
 - Presiunea convențională : **250 KPa** .
 - B. Stratul de fundare : **ARGILA PRĂFOASĂ NISIPOASĂ CU RAR PIETRIȘ**
 - Adâncimea minima de fundare: Df>- **1.10 m** de la cota forajului cu incastrarea fundatiei 0,20 m in terenul bun de fundare
 - Presiunea convențională : **250 KPa**
- Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare , presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa mai sus amintită , punctele B.21 și B.2.2.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

- UTR L - zona rezidentiala cu subzona L3A a zonei pentru locuinte individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat..Regimul de inaltime: P+1(M)
- POT max = 40%,
- CUT max = 0.80

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba functiunea de zona pentru locuinte individuale in regim cuplat si regim de inaltime P+1(M)

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt locuintele individuale, caile de acces corespunzatoare si parcarile care se vor face pe terenul fiecarei parcele.

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren plat. Construirea de locuinte individuale in regim cuplat presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**Organizarea circulatiei rutiere**

Accesul în zona studiată se face din strada Vasile Alexandri, pe strada propusa in P.U.Z. si care va avea un profil de 6.00 m, respectiv parte carosabila cu lățimea de 5.00 m, si un trotuar de 1.00 m latime..

Pentru toate căile de comunicație rutieră se impun următoarele reglementari generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- 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;
- realizarea fâșiiilor de protecție.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuarul amenajat la marginea partii carosabile pe o singura parte si care va avea latimea de 1.00 m.

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

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba functiunea de zona pentru locuinte individuale in regim cuplat si regim de inaltime P+1(M)

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

- zona pentru locuinte individuale in regim cuplat - **L** cu zonele verzi aferente fiecarei parcele in parte cu rol de reglementare a amplasarii constructiilor pe parcela;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- domeniul privat, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale in regim cuplat si strada de acces nou create cu acces din strada Vasile Alexandri;

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de **aliniament** locuintele individuale in regim cuplat vor fi amplasate retrase cu:

- 1.00 m pe latura de nord a zonei studiate – fata de strada nou create prin P.U.Z.

Fata de limita limita posterioara a lotului locuintele vor fi amplasate de regula retrase la 3.00m.

Se defineste lotul constructibil pentru locuintele individuale in regim cuplat ca avand:

- **Suprafata minima (lot minim) = 200.00 mp**
- **latime minima (pt. lot constructibil) = 12.00 m pe latura scurta.**

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:	3127,00	100,00	3127,00	100,00
CURTI CONSTRUCTII	1233,00	39,43	-	-
ARABIL IN INTRAVILAN	1512,00	48,35	-	-
ALEE	382,00	12,22	-	-
1. L - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, din care:	-	-	2229,29	71,29
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR	-	-	1640,20	52,45
ZONA VERDE DESTINATA GRADINARITULUI	-	-	439,88	14,07
ZONA DETINATA ACCESULUI LA LOT	-	-	149,21	4,77
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	897,71	28,71
SUPRAFATA AFERENTA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA	-	-	759,13	24,28
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	138,58	4,43

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a zonei se va face din rețeaua de distribuție a municipiului Alba Iulia, respective prin extinderea rețelelor existente pe strada Vasile Alexandri.

Conductele de apă se vor executa din polietilenă de înaltă densitate. Pe conductele de apă se vor prevedea hidranți exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apă a consumatorilor se va face prin branșamente individuale, prevăzute cu cămine de apometru pentru măsurarea consumului de apă.

Conductele de apă se vor monta îngropat, conform tehnologiei pentru acest tip de conducte. Față de rețelele de canalizare se va păstra o distanță de minim 3,0ml.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare existente pe strada Vasile Alexandri. Rețelele de canalizare se vor monta în axul străzilor, cu păstrarea distanțelor normate (STAS 8591-91) față de celelalte tipuri de rețele.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de joasa presiune existent in zona.

3.6.4. Salubritate

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi pe fiecare parcela.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Zona studiata este inclusa in zona de sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Apulense Praetorim consularis) din preajama castrului roman din sec. II-IV p.Chr, epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A_00001.02, iar cod RAN-1026.01.02 si este situata in zona de protectie a cimitirului evreiesc (50.00 m).

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

INTOCMIT,
arh. Anamaria Muntean

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- MODIFICARE PUZ
APROBAT PRIN HCL 237/24.07.2012, ART. 9, PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, municipiul ALBA IULIA str.
VASILE ALEXANDRI, nr. 41, judetul ALBA**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR
FUNCTIONALE**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR L -zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat..

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita **PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 237/24.07.2012, ART. 9, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, municipiul ALBA IULIA str. VASILE ALEXANDRI, nr. 41, judetul ALBA**

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in municipiul Alba Iulia, si care in prezent are categoria de folosinta drn, curti constructii si arabil.

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

- domeniul privat, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale in regim cuplat si strada de acces nou create cu acces din strada Vasile Alexandri;

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

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

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

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

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

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

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

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

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cât si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

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

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

5.3. Lucrari de organizare de santier

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

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

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

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

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

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

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

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

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

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor în domeniul public mai mult decat permite Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de **aliniament** locuintele individuale in regim cuplat vor fi amplasate retrase cu:

- 1.00 m pe latura de nord a zonei studiate – fata de strada nou create prin P.U.Z.

Fata de limita limita posterioara a lotului locuintele vor fi amplasate de regula retrase la 3.00m.

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

Se defineste lotul constructibil pentru locuintele individuale in regim cuplat ca avand:

- **Suprafata minima (lot minim) = 200.00 mp**
- **latime minima (pt. lot constructibil) = 12.00 m pe latura scurta.**

6.2. Înaltimea constructiilor.

Regimul de înaltime permis este de P+1(M).

Înaltimea maxima a cladirii nu va depasi **6.60 m**, masurat de la CTS.

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

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.O.T.A. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

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

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

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

10.1. Întreprinderile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergentelor se aplică prevederile Codului Civil.

10.2. Întreprinderea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă întreprinderile vor avea maximum 0.60 m suprafata opaca și restul până la maxim 2.00 m suprafete care permit vederea spre curte.

10.2. Parcaje, garaje.

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

10.3. Spatii plantate.

Grădinile din fața și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvara proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoierului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

10.5. Anexe gospodaresti.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) și față de clădirile de pe parcela proprie. În zona studiată este interzisă creșterea animalelor.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In zona reglementata prin prezentul P.U.Z., UTR L - zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire cuplat se definesc doua tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte individuale in regim cuplat - **L** cu zonele verzi aferente fiecarei parcele in parte cu rol de reglementare a amplasarii constructiilor pe parcela;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R.

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR L -zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- zona pentru locuinte individuale in regim cuplat - **L** cu zonele verzi aferente fiecarei parcele in parte cu rol de reglementare a amplasarii constructiilor pe parcela;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte individuale cu maxim P+1(M).

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de **aliniament** locuintele individuale in regim cuplat vor fi amplasate retrase cu:

- 1.00 m pe latura de nord a zonei studiate – fata de strada nou create prin P.U.Z.

Fata de limita limita posterioara a lotului locuintele vor fi amplasate de regula retrase la 3.00m.

Se defineste lotul constructibil pentru locuintele individuale in regim cuplat ca avand:

- **Suprafata minima (lot minim) = 200.00 mp**
- **latime minima (pt. lot constructibil) = 12.00 m pe latura scurta.**

6.2. Înaltimea constructiilor.

Regimul de inaltime permis este de **P+1(M)**.

Înaltimea maxima a cladirii nu va depasi **6.60 m**, masurat de la CTS .

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

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

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale;

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

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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

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

Accesul în zona studiată se face din strada Vasile Alexandri, pe strada propusa in P.U.Z. si care va avea un profil de 6.00 m, respectiv parte carosabila cu lățimea de 5.00 m, si un trotuar de 1.00 m latime..

Pentru toate căile de comunicație rutieră se impun următoarele reglementari generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- 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;
- realizarea fâșiilor de protecție.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale. **POT** - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

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

Procentul de ocupare a terenului **POT = 40 %;**

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

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT = 0.80;**

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă împrejuririle vor avea maximum 0.60 m suprafața opacă și restul până la maxim 2.00 m suprafețe care permit vederea spre curte.

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

Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvara proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

INTOCMIT,
arh. Anamaria Muntean

16. Raport de specialitate

SC VV ONE SRL PRIN ORADAN ALINA solicita Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 237/24. IULIE 2012, ART. 9, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT, ALBA IULIA, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. 41.

Documentatia a fost intocmita de: SC CINETIC STUDIO SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune construirea unor locuinte individuale in regim cuplat, avand regim de inaltime maxim P+1(M).

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorim consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02, iar cod RAN – 1026.01.02 si este situat in zona de protectie a cimitirului evreiesc.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabii, curti constructii – 3127 mp.

Funciunea aprobata – UTR = L – Zona locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Funciunea reglementata – UTR = L – Zona rezidentiala cu subzona L3A a locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Vasile Alecsandri si la strada propusa prin PUZ.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la 1 m de la strada propusa prin PUZ; la aliniamentul cladirilor existente in cazul strazii Vasile Alecsandri.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform reglementarilor propuse, cladirile vor fi amplasate la min 3 m fata de limita posterioara si la min 3 m fata de limitele laterale pe care nu se realizeaza cuplarea.

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

POT max. reglementat = 40%

CUT max. reglementat = 0.80

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Vasile Alecsandri si din strada propusa prin PUZ. Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice. Accesele vor fi directe. Se vor prevedea accese pietonale. Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Echiparea tehnico-edilitara: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la reseaua existenta 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

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia **PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN H.C.L. NR. 237/24.07.2012, ART. 9, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT** in localitatea Alba Iulia, str. Vasile ALECSANDRI, nr. 41, initiator S.C.VV ONE S/R/L/ a parcurs urmatoarele etape:

-au fost trimise notificările vecinilor indentificati pe toate laturile zonei care fac obiectul P.U.Z. – ului , respectiv a MORARIU STEFAN , CHIRILA STEFAN VASILE , NAPAU MARIN , VASINCA VICTORIA , CHIRILA ADRIAN OLIMPIU si au fost obtinute declaratii de la toti.

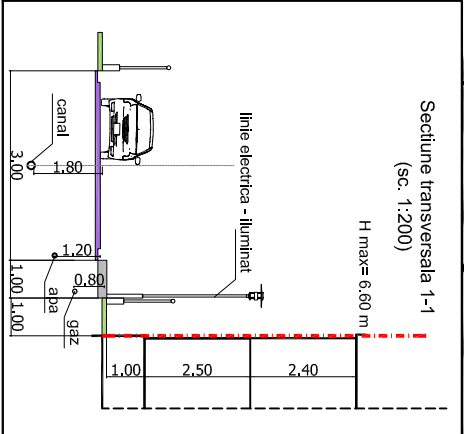
-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 25.05.2018 – 08.06.2018

In concluzie, pe parcursul procesului de informare si consultare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic de detaliu.

Arh. Razvan BEMBEA



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIADE din care:	3127,00	100,00	3127,00	100,00
CURTI CONSTRUCȚII	1233,00	39,43	-	-
ARABIL IN INTRAVILAN	1512,00	48,35	-	-
ALEE	382,00	12,22	-	-
1. L - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, din care:	-	-	2229,29	71,29
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR	-	-	1640,20	52,45
ZONA VERDE DESTINATA GRADINARITULUI	-	-	439,88	14,07
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT	-	-	149,21	4,77
2. Cr - ZONA CALOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	897,71	28,71
SUPRAFATA AFERENTA CALOR DE COMUNICATIE RUTIERA	-	-	759,13	24,28
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	138,58	4,43



LEGENDA

I. LIMITE

	Limita zonei studiate
	Limita de proprietate
	Retragerea fata de aliniament a constructiilor
	Retragerea fata de limita posteriora a loturilor

POTmax = 40%
CUTmax = 0.80
Regim de inaltime: P+1(M)

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

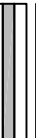
UTR L - Zona locuintelor individuale in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

	Zona aferenta locuintelor P+1(M)
	Zona aferenta gradinaritului cu interdictie de construire
	Zona destinata accesului la lot

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

	Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire; utilizata pentru amenajari spatii verzi
---	---

IV. CAI DE COMUNICATIE

	Cai de comunicatie rutiera - strazi
	Trotuare

	Nume	Semnatura
Verificator		
Verificator		
 CINETIC STUDIO S.R.L. Str. Ion Lăncranjan, nr. 13, ALBA IULIA, jud. Alba tel: 0723 668 196 Reg. Comerțului J01/1172/2006 Cod fiscal RO19199045		
Specificația	Nume	Semnatura
Self proiect	art. Razvan BEMBEA	
Proiectat	art. Razvan BEMBEA	
Desenat	art. Alexandra Staicu	
Verificat	art. Anamaria MUNTLEAN	
Beneficiar	S.C. VV ONE S.R.L. strada Victoriei, nr. 2A, Alba Iulia jud. Alba	
Titlu proiect	MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 237/24.07.2012, ART. 9, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT strada Vasile Alecsandri, nr. 41, Alba Iulia jud. Alba	
Data	Nr. pr.	FAZA
06 /2017	15/2017	P.U.Z.
Titlu planșa	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	
Det. planșa	Scara	Nr. pl.
	1:500	3