

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA  
ALBA-IULIA, STR. IOAN ALEXANDRU, NR 37A, AP15  
TEL 0730515818**

**PROIECT NR. 10-19**

**FAZA PUZ**

**MODIFICARE ZONA  
FUNCTIONALA DIN ZONA  
PENTRU AGREMENT SI SPORT  
IN ZONA LOCUINTE  
INDIVIDUALE JOASE**

**BENEFICIARI:  
FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA,  
POPESCU MIRCEA ADRIAN,  
POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA  
ROMANO CATOLICA**

**PROIECTANT:  
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

**mai 2019**

## **BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.**

### **A. PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

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

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

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

### **B. PIESE DESENATE**

- |                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU                | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA                    | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR       | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA     | A05 |

**INTOCMIT**  
**ARH. LAURA IOANA BAURDA**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea obiectivului
- Plan Urbanistic Zonal MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE
- Amplasament  
Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, strada ALCALA DE HENARES.
- Beneficiari  
FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA
- Proiectant  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
- Data elaborarii  
MAI 2019

### **1.2. Obiectul lucrarii**

#### **OBIECTUL P.U.Z.-ului**

**Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 11 loturi pentru locuinte individuale. Conform PUG terenurile studiate se afla in zona de spatii plantate agrement si sport si se propune modificarea zonei functionale in zona de locuinte-L3A preluandu-se toate regelementarile din regulamentul local de urbanism pentru aceasta zona. Profilul longitudinal si transversal a drumurilor de acces respecta propunerile din documentatiile de urbanism anterioare. Regimul de inaltime propus este D+P+1+M, regimul de construire izolat, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,2.**

- Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru construire locuinte individuale

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

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

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

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a

terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;

- o elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

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

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

### **1.3. Surse documentare**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.  
P.U.G. municipiul Alba Iulia
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.  
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- o Strada Bayonne la vest
- o Strada Alcalá de Henares la sud vest
- o Strada GH. SINCAI la sud est
- o proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 12644 mp si se afla in proprietatea FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA conform CF 107562, 94918, 105183, 107520  
Proiecte de investitie elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

- Date privind evolutia zonei  
Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol – arabil.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

### **2.2. Incadrare in localitate**

**Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de nordica a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in utr V3 - zona spatii plantate, agrement si sport.**

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea  $a_g = 0.08g$  (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=100ani$ ); din punct de vedere al peroadelor de colt, caracteristica este valoarea  $T_c=0.7sec$ .

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

### **2.4. Circulatia**

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere  
Terenul se invecineaza cu strada Alcala de Henares si strada Bayonne.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata  
In prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistand nicio constructie.
- Relationari intre functiuni  
Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit  
Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.
- Aspecte calitative ale fondului construit  
Constructiile invecinate au functiunea de locuinte si zona verde.
- Asigurarea cu servicii a zonei  
Nu este cazul.
- Asigurarea cu zone verzi  
Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.  
Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine  
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati  
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

## **2.6. Echipare edilitara**

- Alimentarea cu apa  
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica  
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV  
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura  
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale  
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunala  
Nu este cazul.
- Principalele disfunctionalitati  
Nu este cazul.

## **2.7. Probleme de mediu**

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

- Relatia cadru natural – cadru construit  
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice  
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona  
Nu este cazul.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie  
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic  
Nu este cazul.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **OBIECTUL P.U.Z.-ului:**

**Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a 11 loturi pentru locuinte individuale. Conform PUG terenurile studiate se afla in zona de spatii plantate agrement si sport si se propune modificarea zonei functionale in zona de locuinte-L3A preluandu-se toate regelementarile din regulamentul local de urbanism pentru aceasta zona. Profilul longitudinal si transversal a drumurilor de acces respecta propunerile din documentatiile de urbanism anterioare. Regimul de inaltime propus este D+P+1+M, regimul de construire izolat, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,2. Peste canalul de garda se vor face podete de acces la loturi.**

## **I. REGIMUL JURIDIC**

**Amplasamentul se afla in intravilan**

**Natura proprietatii: privata**

**Imobilul nu este inclus in zona arheologica**

**Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista**

## **II. REGIMUL ECONOMIC**

**Funcțiunea dominantă propusă : Zona de locuințe L3A**

**Alte funcțiuni reglementate : Zona cailor de comunicație rutieră (UTR = Cr)**

## **III. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire : izolat**

**Regim maxim de înălțime admis : D+P+1+M**

**Regimul de aliniere a construcțiilor**

**retrageri minime față de aliniament: 3m față de limita strazilor.**

**Retrageri față de proprietățile vecine: Cod Civil și Pompieri**

**față de limitele laterale ale parcelei :**

**- retragerile obligatorii față de limitele laterale ale parcelei sunt de 3.00m, respectiv 0.60m.**

**POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2**

**Organizarea circulației : Accesul se face din strazile Bayonne, Alcalá de Henares și Gh. Doja. Strazile se vor moderniza și lărgi.**

**La strada înprejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.60m.**

**Gărdurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietăților actuale și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiului Alba Iulia, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament și poluarea fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuoasă a deșeurilor.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

P.U.G. aprobat stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, zonă rezidențială.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim D+P+1+M și un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

- Organizarea circulației rutiere

**Accesul se face din strada Minerva**

Organizarea circulației pietonale

Accesul la locuințe se va realiza pe o alee auto și pietonală, parcarile vor fi rezolvate în interiorul proprietății.

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

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor  
Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

- Bilant teritorial zona

Suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarilor 12644mp

Suprafata de teren aflata in intravilan

Existent pentru zona reglementata

- terenuri agricole 12644mp

Propus

- zona rezidentiala 12300mp

- circulatii 344 mp

**POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2**

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

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

Canalizare

**se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona.**

Alimentarea cu energie electrica

**se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona**

Telefonie, CATV

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

Alimentarea cu caldura

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

Alimentarea cu gaze naturale

**prin extinderea retelei de gaz**

Gospodarie comunala

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

### 3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

- Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

- Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.



- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi  
In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi  
In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu  
Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana  
Nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear  
Nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore  
In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil  
S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
  - terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
  - terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

## **4. CONCLUZII**

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.  
Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.
- Categori principale de interventie  
Realizarea unei strazi de acces pentru loturile destinate construirii de locuinte.
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii  
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

## **5. ANEXE**

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

**INTOCMIT**  
**ARH. LAURA BAURDA**

**VOLUMUL 2**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**afereent P.U.Z. MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU  
AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE**

**ZONELE FUNCTIONALE**

**L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 11 loturi pentru locuinte individuale. Conform PUG terenurile studiate se afla in zona de spatii plantate agrement si sport si se propune modificarea zonei functionale in zona de locuinte-L3A preluandu-se toate regelementarile din regulamentul local de urbanism pentru aceasta zona. Profilul longitudinal si transversal a drumurilor de acces respecta propunerile din documentatiile de urbanism anterioare. Regimul de inaltime propus este D+P+1+M, regimul de construire izolat, P.O.T. maxim 40%, C.U.T. maxim 1,2. Peste canalul de garda se vor face podete de acces la loturi.

Distantele fata de limintele laterale si posterioare ale parcelei vor respecta HCL 106/2009.

**L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU MAXIM  
P+1+M NIVELURI SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE  
CONSTRUIRE ÎNSIRUIT , CUPLAT SI IZOLAT**

**GENERALITĂȚI**

**FUNȚIUNEA PREDOMINANTĂ**  
ZONA LOCUINTE

**FUNȚIUNI COMPLEMENTARE**

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

**SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCTIONALĂ**

**UTILIZĂRI PERMISE**

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

**UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI**

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activitatati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari),

prestate in special de proprietari, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei:

- educatie si invatamant cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei;
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Suprafata minima a parcelei este de 250mp.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

## **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Fața de acest aliniament clădirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 3m față de strada propusă și 5 m la strada Minerva.

Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

## **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

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

### pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

### pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

### pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

## **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

### pentru 2 locuințe izolate una față de alta

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

### pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

## **CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI**

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini.

## **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULOR (P.O.T.)**

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. = 1.20

## **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea maximă a construcțiilor este 12.00m, D+P+1+M.

## **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse definanțare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

### **SPAȚII VERZI**

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

## **SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR**

### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

### **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)**

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

| BILANT TERITORIAL :                                      | EXISTENT     |               | PROPOS       |               |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                          | mp           | %             | mp           | %             |
| <b>TEREN CONF CF</b>                                     | <b>12644</b> | <b>100.00</b> | <b>12644</b> | <b>100.00</b> |
| TEREN CARE SE VA CEDA PENTRU REGULARIZARE TRASEU DE DRUM | -            | -             | 344          | 2.72          |
| UTR L3A – ZONA LOCUINTE                                  | -            | -             | 12300        | 97.28         |
| UTR V3 – SPATII PLANTATE                                 | 12644        | 100           | -            | -             |
| SUPRAFATA CONSTRUIBILA                                   |              |               | 4920         | 40.00         |
| ARIE CIRCULATII AUTO DE INCINTA SI PARCARI               | 0            | 0.00          | 1845         | 14.59         |
| A SPATII VERZI (MIN. 25% CONF. P.U.G.)                   | 0            | 0.00          | 5191         | 41.06         |



## **1. Raport de specialitate**

**FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN, POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE ZONEI FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE, ALBA IULIA, STR. TABEREI, NR. 8.

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

**OBIECTUL P.U.Z.-ului:** Documentatia propune modificarea zonei functionale din V3 in zona de locuinte L3A preluandu-se toate reglementarile din regulamentul local de urbanism pentru aceasta zona si amplasarea a 11 loturi pentru locuinte individuale.

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

#### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** teren arabil – 12644mp

**Funciunea aprobata** – UTR = V3 – spatii plantate pentru agrement si sport.

**Funciunea reglementata** – UTR = L3A - zona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la strada Minerva si strada propusa..

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

**Regim maxim de inaltime:** P+1+M

**POT max. = 40%**

**CUT max. = 1.2**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul auto si pietonal se realizeaza din str. Minerva si din str. propusa. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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

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

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.05.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL** cu conditia obtinerii avizului ANIF pana la aprobare.*

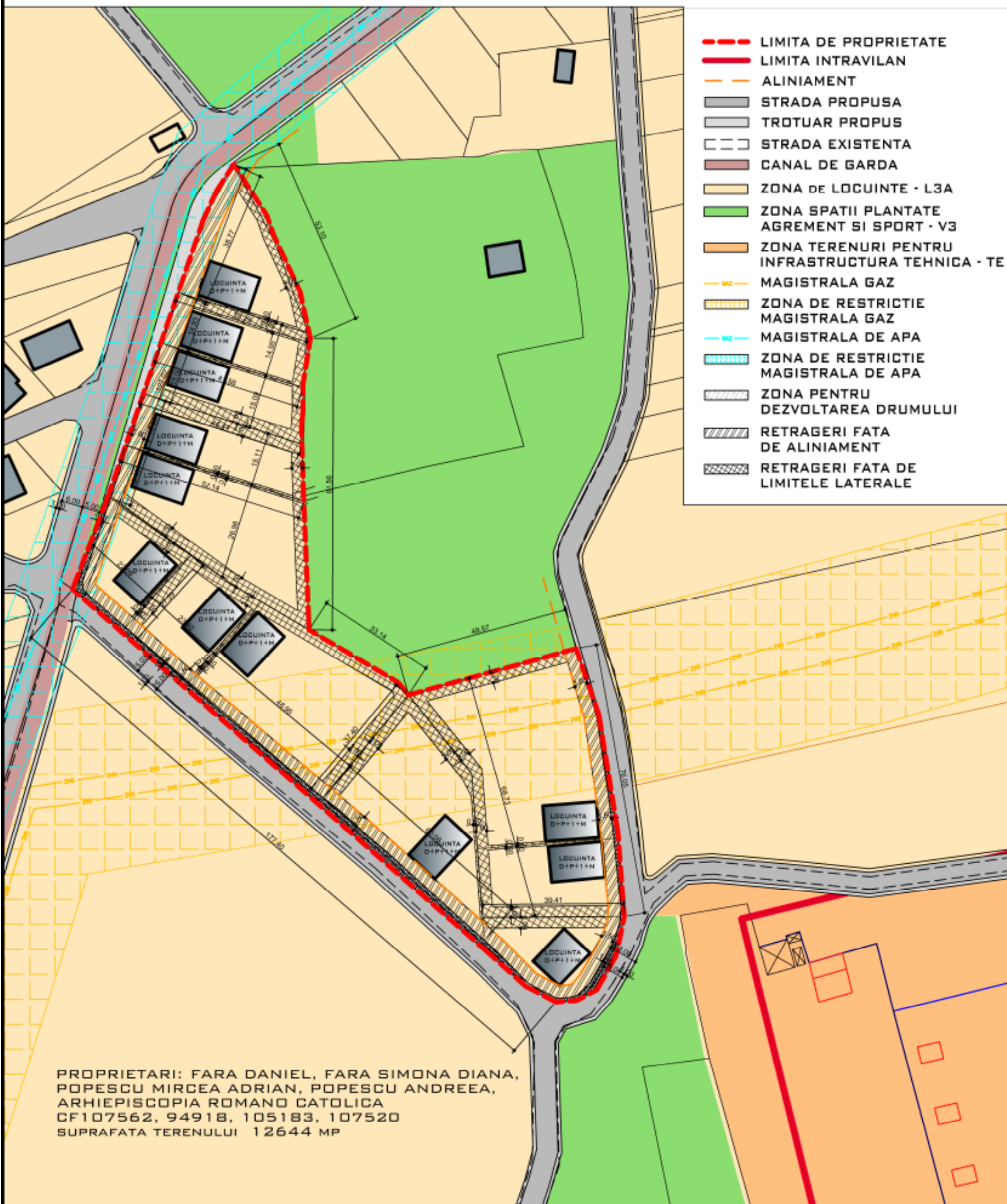
Alba Iulia, 21.05.2019

*p. Arhitect Sef,*  
**Alexandru Romanitan**

*Intocmit,*  
**Andrei Szakacs**



# PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA DE ACCES



REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+1+M  
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT  
FUNCTIUNEA PROPUASA:  
LOCUINTE FAMILIALE  
P.O.T MAXIM = 40%, C.U.T. MAXIM = 1.2

LAURA IDANA BAURDA  
BIROU INDIVIDUAL  
DE ARHITECTURA



C.I.F. 24338654

BENEFICIAR:

DEN. LUCRARE:

DEN. PLANSA:

APRILIE  
2019

SC 1/500

FARA DANIEL, FARA SIMONA DIANA, POPESCU MIRCEA ADRIAN,  
POPESCU ANDREEA, ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICA

PUZ - MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU  
AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE

REGLEMENTARI URBANISTICE

SEF PROIECT: LAURA IDANA BAURDA

PROIECTAT: LAURA IDANA BAURDA

DESENAT: LAURA IDANA BAURDA

NR. PR.  
10-19  
PUZ

NR. PLANSA  
A03