



MEMORIU GENERAL

aferent Planului Urbanistic Zonal

– Lotizare în vederea construirii
de locuințe unifamiliale –
– Cartier Dealul Furcilor –



municipiul ALBA IULIA
județul ALBA

iulie 2017



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400
Blaj, județul Alba
J1/215/2012
CUI RO 29930206
tel. 0752 180 390 / 0726 786 246
e-mail urbansynapse@yahoo.com
web www.urbansynapse.com





Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în zonă și în PUG
2. Situația existentă
3. Reglementări urbanistice și Unități Teritoriale de Referință
4. Proprietatea asupra terenurilor
5. Rețele edilitare
6. Posibilitate de mobilare urbană



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400
Blaj, județul Alba
J1/215/2012
CUI RO 29930206
tel. 0752 180 390 / 0726 786 246
e-mail urbansynapse@yahoo.com
web www.urbansynapse.com





Cuprinsul Memoriului General

1. Introducere	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	7
1.2. Obiectul lucrării	9
1.3. Surse documentare	16
2. Stadiul actual al dezvoltării	
2.1. Evoluția zonei	17
2.2. Încadrare în localitate	19
2.3. Elemente ale cadrului natural	20
2.4. Circulația	22
2.5. Ocuparea terenurilor	23
2.6. Echipare edilitară	25
2.7. Probleme de mediu	25
2.8. Opțiuni ale populației	26
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	28
3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General	28
3.3. Valorificarea cadrului natural	28
3.4. Modernizarea circulației	29
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	31
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	33
3.7. Protecția mediului	35
3.8. Obiective de utilitate publică	39
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse	40
3.10. Cadrul legal	41
4. Concluzii, măsuri în continuare	42



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400
Blaj, județul Alba
J1/215/2012
CUI RO 29930206
tel. 0752 180 390 / 0726 786 246
e-mail urbansynapse@yahoo.com
web www.urbansynapse.com





1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.	3 / 2017
<u>DENUMIREA LUCRĂRII:</u>	Plan Urbanistic Zonal – <i>Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale</i> – Cartier Dealul Furcilor
<u>FAZA DE PROIECTARE:</u>	Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări
<u>SPECIALITATEA:</u>	URBANISM
<u>AMPLASAMENT:</u>	intravilan, str. Izvorului, municipiul Alba Iulia, (conform PUG Municipiul Alba Iulia, 2012 - în vigoare)
<u>BENEFICIARI:</u>	BĂRBĂNȚAN George-Corneliu BIMBEA Ioan Septimiu PRETOR Anca-Maria-Diana
<u>PROIECTANT GENERAL:</u>	URBAN SYNAPSE S.R.L. Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba urbansynapse@yahoo.com www.urbansynapse.com <i>Urb. Damian Alexandru Ioan,</i> <i>atestat RUR</i> <i>Urb. Damian Laura,</i> <i>atestat RUR</i> <u>Iulie 2017</u>



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400
Blaj, județul Alba
J1/215/2012
CUI RO 29930206
tel. 0752 180 390 / 0726 786 246
e-mail urbansynapse@yahoo.com
web www.urbansynapse.com





1.2. Obiectul lucrării

Documentația de urbanism va fi elaborată conform:

- o "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ G.M. - 010 - 2000
- o Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ G.M.- 010 - 2000 din 16.08.2000
- o Legislația de urbanism în vigoare

Solicitări ale temei-program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de 25.075 mp intravilan, proprietate privată a persoanelor fizice, situată în Cartierul Dealul Furcilor din municipiul Alba Iulia.

Planul Urbanistic Zonal ce urmează a fi elaborat are ca scop restructurarea funcțională și spațială a suprafeței de teren care face obiectul PUZ, pentru a dirija dezvoltarea urbană a municipiului Alba Iulia pe o direcție contemporană și în conformitate cu standardele europene de proiectare urbană și cu legislația în vigoare.

Obiective principale ale PUZ-ului:

- Evidențierea posibilității de densificare a zonelor interioare ale orașului și de restructurare funcțională pentru a pune în valoare terenurile libere;
- Stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, în contextul dezvoltării activităților în municipiu;
- Reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul zonei studiate, asigurarea condițiilor de accesibilitate;
- Stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective;
- Asigurarea continuității fizice, funcționale și stimularea interesului economic și pentru utilizarea zonei propusă spre dezvoltare;
- Dezvoltarea zonelor prin calitatea designului urban și a funcțiunilor propuse;
- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;

Documentația de urbanism va analiza și elabora propuneri (atât părți scrise cât și planșe desenate), vizând următoarele aspecte:

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă
- Reglementarea funcțiunilor permise în zonă, a funcțiunilor permise cu condiționări, sau a funcțiunilor interzise
- Restructurarea și reglementarea unui nou sistem parcellar pentru terenul în studiu, care să răspundă cerințelor contemporane de dezvoltare urbanistică și funcțiunilor propuse
- Retrasarea și reglementarea rețelei de circulații care va deservi noul sistem parcellar



- Reglementarea amplasării viitoarelor construcții în raport cu circulațiile existente și propuse, și în raport cu limitele de parcelă și parcelele/construcțiile vecine
- Reglementarea acceselor carosabile și pietonale în cadrul parcelarului nou definit
- Reglementarea staționării autovehiculelor în cadrul zonei
- Reglementarea aspectului arhitectural al viitoarelor construcții
- Reglementarea viitoarei echipări edilitare a zonei, corelată cu sistemul de circulații și cel parcelar, și corelată de asemenea cu funcțiunile nou propuse
- Definirea spațiilor publice din cadrul noii dezvoltări
- Reglementarea indicatorilor urbanistici POT (Procent de Ocupare a Terenului), CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului) și Regimul de înălțime pentru noua dezvoltare, ținând cont de funcțiunile care vor fi propuse și poziția lor în cadrul zonei.

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, reconversia construcțiilor existente, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea rețelei stradale
- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în RLU aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Soluția înaintată de elaboratorul documentației va ține seama de propunerile inițiate de Beneficiar.

Etapele realizării PUZ:

1. Preluare suport topografic
2. Analiza situației existente în zonă, fond construit, zone de risc, relația cu vecinătățile, probleme de mediu natural și construit, potențial, dotări tehnico-edilitare, circulații
3. Propuneri pentru dezvoltarea urbanistică și consultarea beneficiarului și a populației.
4. Întocmirea Regulamentului Local de Urbanism
5. Obținerea acordurilor și avizelor, cu introducerea observațiilor acceptate de beneficiar în documentație.
6. Aprobare PUZ.



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Extras din Planul Urbanistic General în vigoare

L 3 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- locuinte individuale, cuplate si insiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstructie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerența obținută din respectarea gabaritelor, a distanțelor față de aliniament, față de volumele adiacente si față de cele de pe frontul opus, atât in zonele protejate cat si in afara lor.
- locuinte semicolective, in regim cuplat si insiruit (rar izolate pentru rezolvări de colt), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferențieri), in cadrul unor operațiuni de relotizare in tesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare in cazul unor operațiuni de extindere a intravilanului. Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuinta sau pot fi comune pentru mai multe locuinte. Acest tip este cel mai raspandit in orasele europene datorita avantajelor de locuire considerate optime. In situiri particulare sistemul a fost adoptat si pentru locuinte cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezulta din compozitia urbanistica a cadrului strazii si intersectiilor, precum si din individualizarea data de detaliile de arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

Subzona se compune din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

L3 A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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 situate in intersectii de strazi, 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;



- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale 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;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

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

Regim de construire	Dimensiune minimă conform RGU	
	Suprafața - mp	Front - m
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construabila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

– conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
 - cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
 - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
 - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare a in fata a unui autoturism.



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

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- *pentru locuința izolată*
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere si 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 si față de limita posterioară a parcelei;*
- *pentru locuința cuplată*
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si 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 si față de limita posterioară a parcelei;*
 - *pentru locuința insiruită*
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si 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;*
 - *garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depășească 6,0m si se vor reține cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.*

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

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- *pentru 2 locuințe izolate una față de alta*
 - *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere si 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 si limita laterală si 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 si 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 adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.
 - o pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fatada 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;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
 - o PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
 - o PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime
 - b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.



ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- *inaltimea maxima admisibila este $P+1+M$ in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;*
- *inaltimea maxima admisibila este $P+1+M$ in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;*
- *pentru constructiile la care inaltimea este $P+M$, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;*
- *se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regului de construire insiruit sau cuplat;*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- *toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;*
- *la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;*
- *se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;*

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- *la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;*
- *imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;*



- gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu înalțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40%; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

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

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 1032 din 10.07.2017
- Studiu topografic
- Nr. Extrase CF:

89589 (2012)	– Bimbea Ana	– 5.275 mp
102591 (2016)	– Bărbăntan George Corneliu	– 6.900 mp
103939 (2017)	– Pretor Anca Maria Diana	– 1.933 mp
103940 (2017)	– Pretor Anca Maria Diana	– 1.934 mp
103941 (2017)	– Pretor Anca Maria Diana	– 952 mp
103942 (2017)	– Pretor Anca Maria Diana	– 3.248 mp
103943 (2017)	– Pretor Anca Maria Diana	– 1.933 mp
103944 (2017)	– Pretor Anca Maria Diana	– 2.900 mp

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, 2012

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geologic



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona pentru care se elaborează proiectul de față este amplasată în intravilan (25.075 mp), conform PUG în vigoare.

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare în ceea ce privește funcțiunea de locuire, având mare potențial ambiental potrivit pentru această funcțiune. În cele mai multe cazuri, țesutul urban din acest areal nu a fost dezvoltat pe un plan prestabilit realizat de către administrația locală, de aceea nu prezintă caracteristici urbanistice bine conturate și clar definite.

Terenul se află în intravilan și are în prezent categoria de folosință “arabil”.

Dat fiind faptul că mare parte din teritoriul înconjurător este conturat din punct de vedere funcțional ca zonă rezidențială, propunerea de pe suprafața de teren vizată se va integra în caracterul general al localității. De asemenea, se va propune schimbarea funcțiunii din teren arabil în zonă de locuințe unifamiliale.

Singurul studiu Urbanistic ce reglementează terenurile în studiu este Planul Urbanistic General.

Terenurile aparțin unor proprietari privați, care doresc restructurarea lor urbanistică, pentru a putea fi valorificate.

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Alba Iulia, terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă cu funcțiunea de *Subzonă a locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+I+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate*, pentru care există un set de reglementări definite prin PUG.

Extras din Certificatul de Urbanism

Regimul juridic

- Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia
- Proprietate: proprietate privată a persoanelor fizice
- Imobilul este inclus în lista monumentelor istoricesau în zona de protecție a acestora – sit arheologic de interes local de **categoriei B** conform PUG cu denumirea “Necropola de înhumare și de incinerare”- Podei, cod LMI 2015 AB-I-s-B-00003
- Conform prevederilor legale, până la obținerea autorizației de construire, se va finaliza procedura de înscriere în intravilan a terenului la cartea funciară și în certificatul de atestare fiscală

Regimul economic

- Folosința actuală: arabil – 25075 mp
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat – UTR L3A – zonă de locuințe individuale
- Reglementări fiscale – conform certificatului de atestare fiscală nr. 84247 eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia la data de 06.09.2016 – zona C de impozitare; coeficientul de corecție 2,20 prevăzut de Legea nr. 351/2001 se aplică la regularizarea taxei de autorizare;
- Conform prevederilor articolului 23, alineatul (3) din Legea 50/1991, terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire.
- În vederea actualizării valorii de impunere, se poate opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei părți din terenul deținut. Pentru îndeplinirea acestei



proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

Regimul tehnic

- *Suprafața pentru care se va întocmi PUZ este de 25.075 mp și este compusă din următoarele terenuri cu extrasele CF corespunzătoare:*

89589 (2012) – Bimbea Ana	– 5.275 mp
102591 (2016) – Bărbăntan George Corneliu	– 6.900 mp
103939 (2017) – Pretor Anca Maria Diana	– 1.933 mp
103940 (2017) – Pretor Anca Maria Diana	– 1.934 mp
103941 (2017) – Pretor Anca Maria Diana	– 952 mp
103942 (2017) – Pretor Anca Maria Diana	– 3.248 mp
103943 (2017) – Pretor Anca Maria Diana	– 1.933 mp
103944 (2017) – Pretor Anca Maria Diana	– 2.900 mp

- *POT maxim – 40%*
- *CUT maxim – 1.20*
- *Regimul de aliniere a terenului este – la strada Izvorului cu un profil transversal care va respecta proiectul tehnic de modernizare a străzii*
- *Regimul de aliniere a construcțiilor – se va stabili prin PUZ*
- *Retragerile față de proprietățile vecine conform Regulament General de Urbanism, Cod Civil și Pompieri*
- *Înălțimea maximă a construcțiilor – se va stabili prin PUZ, maxim 8.50 m la cornișă, maxim 12 m la coamă*
- *Echipare cu utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz*
- *Circulații, accese, parcaje: accesul se face din străzile reglementate, parcurile se vor amenaja în incinta proprie*
- *Suprafața minimă a parcelei pentru regimul de construire înșiruit este de 150 mp cu front minim la stradă de 8 m, pentru regimul de construire cuplat și izolat, suprafața minimă a parcelei este de 250 mp cu front minim la stradă de 12 m.*
- *Conform Ordin nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3:*
 - o *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi la faza PUZ un Studiu de însoțire care să confirme faptul că este asigurată însoțirea pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă*
- *Se vor crea parcele distincte pentru strada propusă și pentru dezvoltarea străzilor existente și se va schimba categoria de folosință a terenurilor din arabil în drum*
- *PUZ-ul se va elabora conform HCL nr. 335/2006, completat cu HCL nr. 243/2008, privind modalitatea de întocmire a PUZ și se va realiza în baza avizului de oportunitate.*

Potențial de dezvoltare

Zona prezintă potențial de dezvoltare aici a unui areal ocupat cu funcțiunea de locuire și alte funcțiuni complementare acestuia, amplasamentul având un ambient plăcut, cu densitate mică, optimă pentru dezvoltarea de locuințe predominant individuale și alte funcțiuni complementare. Terenul permite divizarea și parcelarea, pentru o mai bună valorificare a acestuia.



Din punct de vedere teritorial și administrativ, conform PUG Alba Iulia în vigoare, terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, județul Alba.

Terenul este dispus în cartierul Dealul Furcilor, amplasat la sud de Cetatea Bastionară Alba Carolina, învecinându-se cu zone funcționale de locuire la nord, sud și vest, și cu o zonă de gospodărire comunală (cimitir) la est.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul se află la o foarte mică distanță de centrul localității Alba Iulia (2 km), fiind ușor accesibil prin intermediul sistemului de circulație din oraș. De asemenea, distanța până la cetatea Bastionară Alba Carolina, monument istoric de importanță națională este de 600 m.

Rețelele tehnico-edilitare prezente în zonă (pe strada Izvorului) sunt alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

În ceea ce privește accesul la serviciile publice/private de interes general, locuitorii din zonă au acces facil la serviciile localizate în municipiul Alba Iulia, accesul către zona centrală putându-se face pe jos, cu bicicleta sau cu mașina personală (distanța până în centru fiind de 2 km).

2.3.Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relief

Localitatea Alba Iulia este situată la o altitudine medie de 230 m (Orașul de Jos ~225 m, Cetatea la ~250 m), în zona de terase a Mureșului, într-un areal cu relief relativ plat, fără denivelări sau teren foarte accidentat.

Terenul în studiu nu prezintă denivelări de relief, fiind în prezent teren arabil plat.

Hidrografie

La 2200 m distanță spre est de zona studiată se află râul Mureș.

În imediata vecinătate a terenului nu există nici un curs permanent de apă.

În condițiile de fundare preconizate în zonă, se consideră că apele subterane nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualele zone cu regim de subsol/demisol ale acestora; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Clima

Poziția orașului la confluența Mureșului cu Ampoiul și Sebeșul conferă climei din zonă un caracter aparte, permițând pătrunderea maselor de aer cu diferite origini:

- mediteraneene dinspre S-V, favorizând toamne lungi și blânde
- polare dinspre N, favorizând temperaturi scăzute în timpul iernii
- vestice dinspre Munții Apuseni, favorizând durată prelungită a soarelui și precipitații mai reduse

Condiții geotehnice

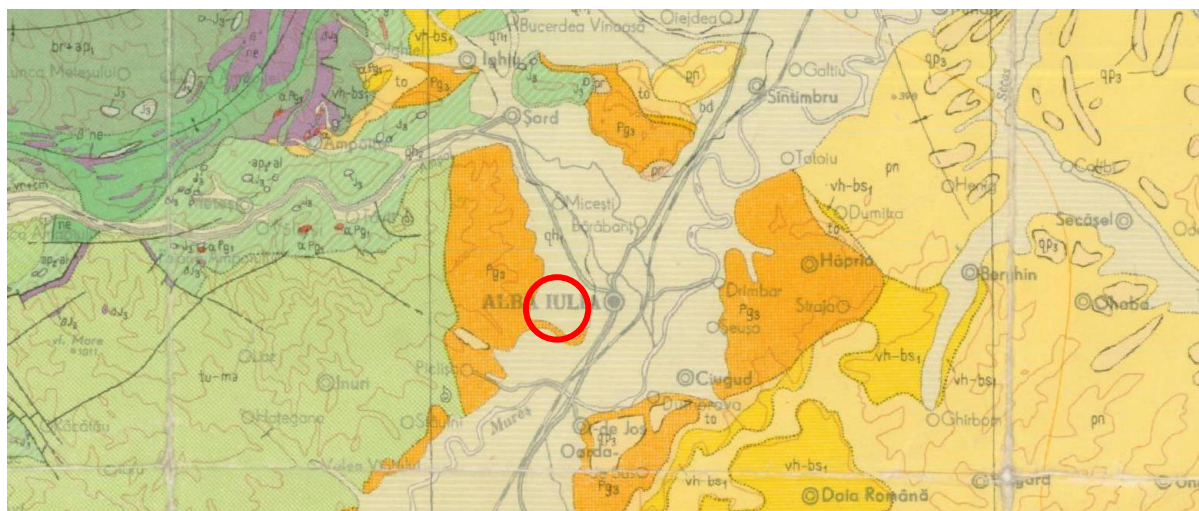
Din punctul de vedere al geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia și implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria culoarului depresionar al Mureșului care, prin cele două segmente ale sale cunoscute sub numele de Culoarul Orăștiei și Culoarul Alba Iulia



– Turda separă local, Podișul Secașelor (unitate geomorfologică a Depresiunii Colinare a Transilvaniei) de terminația sudică și sud-estică a Munților Metaliferi – Trascău (subunități montane aparținătoare Apusenilor Sudici)

Strict, amplasamentul în cauză se încadrează în zona de pod/frunte al terasei medii a râului Mureș (terasa T2, cu altimetrie relativă de 18.00-25.00m), grefată pe versantul drept al acestuia și care, după reliefa sa sub aspect geomorfologic a fost fragmentată și remodelată de râul Ampoi și de o serie de alte văi locale minore, cu regim semipermanent/torential.

Amplasamentul obiectivului proiectat prezintă o articulație de suprafețe cvasi-plane, orizontale sau ușor sub-orizontale, cu declivitate generală spre est-sud-est, cu un grad bun de stabilitate generală și locală – din punctul de vedere al potențialului de degradare prin declanșarea sau reactivarea de alunecări de teren și/sau de apariție a altor fenomene geodinamice distructive (prăbușiri de teren, eroziuni intense – longitudinale și/sau transversale, spălări în suprafață excesive, inundații etc.); evident, viitoarele lucrări de sistematizare/resistematizare verticală a amplasamentului vor fi astfel proiectate și executate încât să conserve gradul bun de stabilitate generală și locală a acestuia și, în același timp, să asigure colectarea și drenajul corect/optim al apelor meteorice (prin realizare de pante de scurgere a apelor de suprafață și prin captarea și drenarea lor prin canale pluviale).



Sursa: harti@geo-spatial.org

Categoria geotehnică

Stabilirea categoriei geotehnice în care se va încadra viitoarea lucrare se face avându-se în vedere indicațiile normativului NP074-2007, astfel:

Factorii avuți în vedere	Încadrare	Puncte
1. Condiții în teren	Terenuri bune	2
2. Apa subterană	Fără epuizmente	1
3. Clasa de importanță a construcției	Normală	3
4. Vecinătăți	Fără riscuri	1
5. Zona seismică		0
TOTAL PUNCTAJ		7

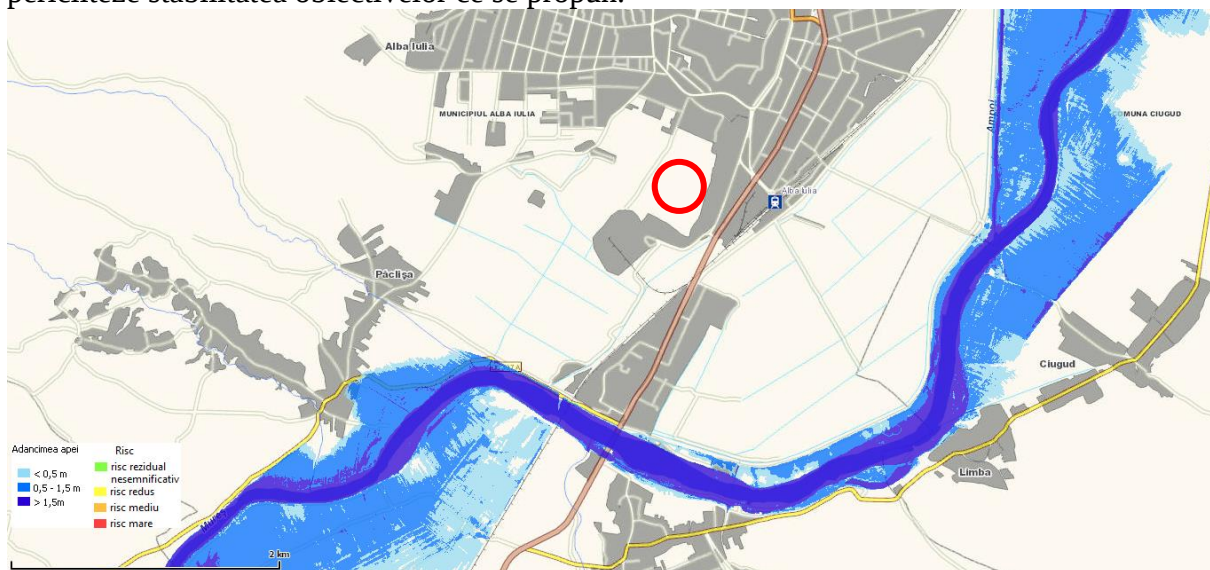


Rezultatul total de 8 puncte încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „REDUS”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „Categorია geotehnică 1” – Risc geotehnic REDUS.

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonei inundabile generate de râul Mureș. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz.

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.

Cartierul Dealul Furcilor s-a dezvoltat fără un masterplan de urbanism, în zonă în general elaborându-se numeroase PUZ-uri de mici dimensiuni pe terenuri private, fără o direcție generală de dezvoltare a întregii zone.

Sistemul stradal al zonei are ca arteră principală de circulație Strada Izvorului, din care pleacă spre vest și spre est circulații secundare care deservesc noile parcelări dezvoltate.

Circulații carosabile și pietonale

Accesul în zonă se realizează de pe strada Izvorului, asfaltată parțial. Aceasta face legătura între terenul în studiu și B-dul Încoronării, arteră principală aparținând sistemului stradal al municipiului Alba Iulia. Distanța de la teren până la intersecția cu B-dul Încoronării este de 300 m. Str. Izvorului delimitează terenul studiat prin PUZ pe latura de vest.

În prezent, faptul că Str. Izvorului nu este asfaltată în totalitate poate crea un disconfort pentru proprietari sau posibili investitori. De asemenea, Accesul din B-dul



Încoronării în strada izvorului se realizează deficitar, printr-o intersecție care nu este amenajată corespunzător.

Pentru Strada Izvorului este realizat un proiect tehnic de reabilitare și modernizare, urmând ca pe viitor acest proiect să fie implementat.

De asemenea, o altă problemă o reprezintă lipsa de ierarhizare și legături fluente ale sistemului de circulații.

Alte probleme de circulație nu există, dat fiind faptul că zona nu prezintă un flux mare de autovehicule, fiind ocupată în principal cu funcțiunea de locuire.

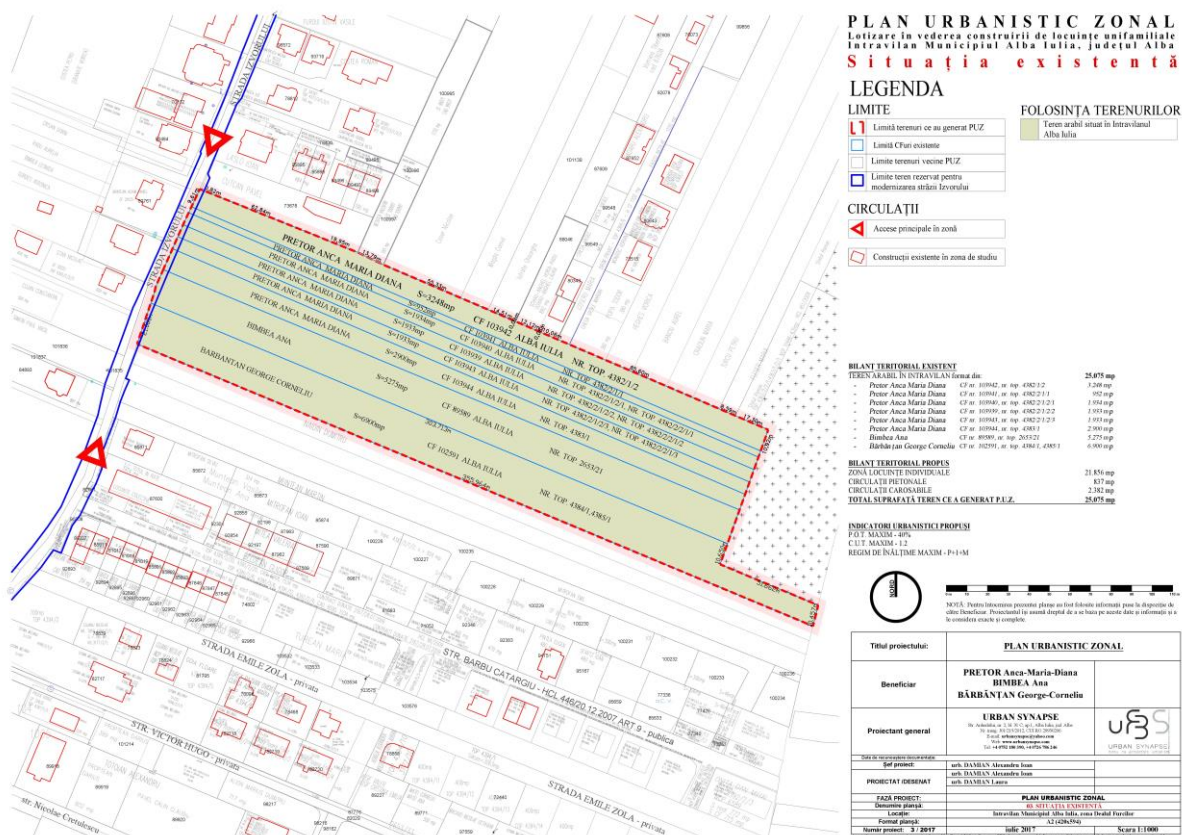
În ceea ce privește infrastructura de circulație pietonală, cu excepția unui scurt tronson al Str. Izvorului, aceasta lipsește complet în zonă, pietonii circulând fie pe stradă, fie pe spațiile neamenajate adiacente acestora.

Pentru a oferi accesibilitate rutieră și pietonală parcelelor ce vor fi definite prin proiect, este nevoie de trasarea unui sistem nou de circulație locală, pentru a satisface nevoile tuturor tipurilor de utilizatori ai spațiului public.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ este în prezent teren agricol cu categoria de folosință "arabil", fiind liber de construcții sau amenajări.



PLANȘA SITUAȚIA EXISTENTĂ



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	% din total
Teren arabil	25.075 mp	100.00%

Terenul se învecinează cu zone funcționale de locuire la nord, sud și vest, și cu zonă de gospodărire comunală (cimitir) la est.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea de locuire care se propune prin PUZ este conformă cu propunerile din Planul Urbanistic General și este compatibilă cu funcțiunile adiacente din zonă. În plus, realizarea funcțiunii de locuire în zonă este optimă, deoarece densificarea și dezvoltarea arealelor situate în intravilan trebuie să reprezinte o prioritate a administrației locale, în detrimentul extinderilor de intravilan către periferii.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul în studiu este liber de construcții.

Arealul înconjurător este reprezentat în mare parte de terenuri cu mici dezvoltări private ale funcțiunii de locuire, realizate pe parcelare prestabilite prin proiecte de tip PUZ.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din zonă nu este purtător de valori patrimoniale arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În ceea ce privește accesul la serviciile publice/private de interes general, locuitorii din cartierul Dealul Furcilor au acces facil la serviciile localizate în municipiul Alba Iulia, accesul către zona centrală putându-se face pe jos, cu bicicleta sau cu mașina personală (distanța până în centru fiind de 2 km).

Noua dezvoltare de asemenea va fi dependentă din punct de vedere al serviciilor de interes general de zona centrală a municipiului Alba Iulia.

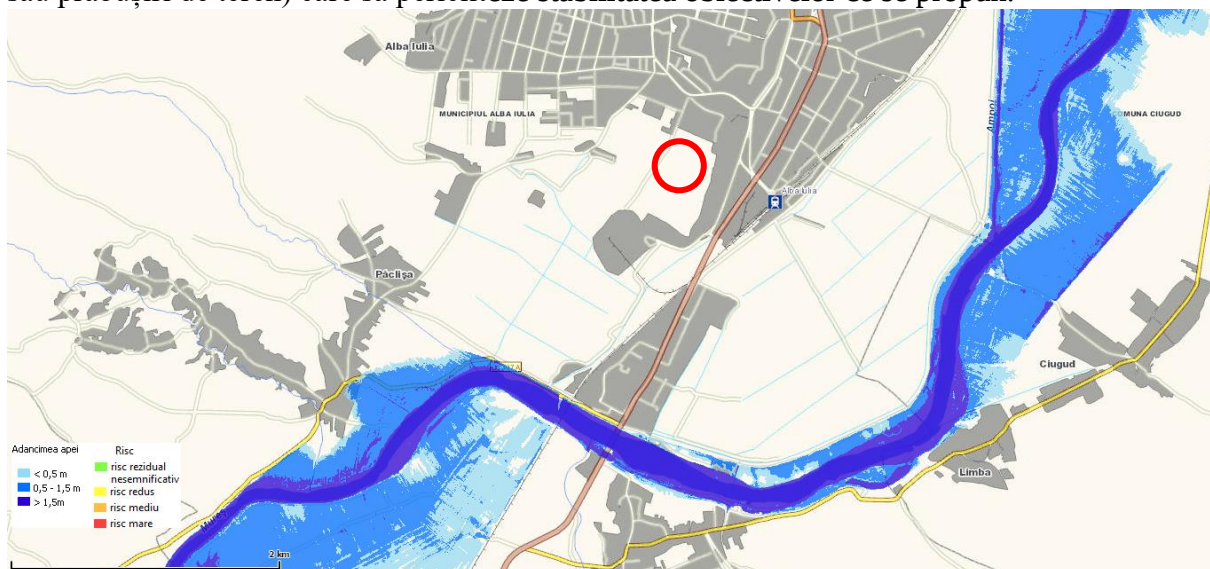
Asigurarea cu spații verzi

În ceea ce privește spațiile verzi, prin propunerile elaborate în prezentul PUZ, se va stabili procentul maxim de ocupare al terenului, care nu va permite o densitate mare de fond construit și se va impune ocuparea a minim 40% din suprafața parcelelor cu zone verzi.



Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

După cum s-a menționat în capitolul 2.3., zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonei inundabile generate de râul Mureș. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa de servicii de interes general pe raza de 2 km
- Sistem de circulații neierarhizat și nemodernizat
- Dezvoltare urbană neuniformă a zonei
- Întreținerea cu zona de cimitir la est
- Acces dificil din B-dul Încoronării către str. Izvorului, printr-o intersecție care nu este amenajată corespunzător

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz)

Zona (Str. Izvorului) beneficiază de infrastructură edilitară în ceea ce privește rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o zonă parțial antropizată, în intravilanului localității Alba Iulia, cartierul Dealul Furcilor. Terenul are în prezent categoria de folosință “arabil” și este liber de construcții.

În prezent, în arealul înconjurător sunt numeroase terenuri construite, în principal cu funcțiunea de locuire. Astfel, propunerea se încadrează în trend-ul de dezvoltare al zonei, impactul antropic existând deja în cartierul Dealul Furcilor.



Propunerile conturate pentru zonă prin prezentul PUZ se încadrează în reglementările din Planul Urbanistic General și în tipologia funcțională a zonei, iar fiindcă arealul înconjurător este deja parțial construit și are deja amprentă antropică, efectul propunerilor asupra cadrului natural va fi unul minimal.

În plus, extinderea cartierului Dealul Furcilor pe un teren din interiorul intravilanului, prin densificare și nu prin extindere de intravilan spre periferii, reprezintă o dezvoltare optimă și durabilă, fiind făcută prin valorificarea terenurilor libere din intravilan, și nu prin extinderea excesivă a intravilanului pe terenuri agricole sau naturale.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

După cum s-a menționat în capitolul 2.3., zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonei inundabile generate de râul Mureș. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

Riscuri antropice

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa construirea haotică fără autorizație, realizarea de intervenții fără planificare urbană, depozitarea necontrolată de deșeuri pe terenurile virane.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

După cum am menționat la capitolul 2.5, fondul natural și construit din zonă nu este purtător de valori patrimoniale naturale sau arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Conform temei de proiectare întocmite de cei trei beneficiari, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, justificat de faptul că în prezent, se observă o tendință puternică de dezvoltare în zonă a funcțiunilor de locuire și dotări complementare.

Cei trei beneficiari au dorit realizarea unui PUZ comun, astfel încât suprafața rezultată de teren să fie mai mare și să permită realizarea unui sistem parcellar generos și coerent.

Configurația prezentă a terenului nu permite realizarea de construcții și nu e un suport optim pentru dezvoltarea unui sistem parcellar coerent din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic. Lipsa de reglementări urbanistice specifice pentru zona în studiu a făcut necesară elaborarea pentru aceasta a unui set de prevederi specifice detaliate și reguli de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor.



În urma implememtării propunerilor din prezentul PUZ, noile parcele definite pentru locuire individuală vor putea fi achiziționate de persoanele interesate.

Terenul în cauză este optim pentru extinderea zonei rezidențiale Dealul Furcilor, dezvoltarea de locuințe în zonă fiind deja în proces de extindere. De asemenea, fiind un teren fără declivități și cu o formă regulată, va fi facil de parcelat și construit de către potențialii viitori beneficiari.

Planul Urbanistic Zonal încurajează dezvoltarea controlată și reglementată a zonei pentru ca aceasta să fie ușor de gestionat. Astfel planul stabilește:

- Funcțiunea dominantă a zonei ca zonă rezidențială (locuințe unifamiliale) cu dotări complementare
- Reglementări de urbanism pentru controlul dezvoltărilor viitoare
- Modernizarea căilor de acces și a profilelor stradale
- Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora pe viitor
- Crearea unui ansamblu urban coerent și plăcut



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Vezi Anexele la prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Vezi capitolul 1.2. - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Având în vedere faptul că terenul nu prezintă declivități, nu există un relief care să poată fi valorificat prin propunerile PUZ.

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune extinderea cartierului de locuit Dealul Furcilor cu o zonă ce va fi ocupată cu locuire individuală. Densitatea propusă va fi una specifică unui cartier de locuințe individuale, încadrându-se în prevederile PUG-ului în vigoare.

De asemenea, toate terenurile pe care se propun construcții vor avea un procent de cel puțin 40% care va fi ocupat cu zone verzi, reglementate prin PUZ-ul de față.

Condiții de fundare

Terenul nu prezintă alte caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

Adâncimea de îngheț

Definită conform STAS 6054 / 1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0,80 - 0,90m de la nivelul Ts/Tn actual; valorile prezentate referindu-se la situațiile intravilane și respectiv, extravilane.

Ape subterane

În condițiile de fundare preconizate în zonă, se consideră că apele subterane nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualele zone cu regim de subsol/demisol ale acestora; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Seismicitatea zonei

În conformitate cu prevederile Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100 – 1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoare $a_g = 0.10g$ (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență IMR



= 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioadei de colț), amplasamentul cercetat se caracterizează prin valoarea $T_c = 0.7$ sec.

Categoria geotehnică

Stabilirea categoriei geotehnice în care se va încadra viitoarea lucrare se face avându-se în vedere indicațiile normativului NP074-2007, astfel:

Factorii avuți în vedere	Încadrare	Puncte
6. Condiții în teren	Terenuri bune	2
7. Apa subterană	Fără epuizmente	1
8. Clasa de importanță a construcției	Normală	3
9. Vecinătăți	Fără riscuri	1
10. Zona seismică		0
TOTAL PUNCTAJ		7

Rezultatul total de 8 puncte încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „REDUS”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „Categoria geotehnică 1” – Risc geotehnic REDUS.

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

3.4.Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- *Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)*

Organizarea circulației carosabile

Accesul carosabil principal către zonă se va face prin intermediul străzii Izvorului.

Prin Planul Urbanistic General mai este propusă o stradă paralelă cu strada Izvorului, dispusă la est de aceasta, care va traversa terenul în studiu de la nord-est la sud-vest. Propunerea PUZ va menține această arteră ca direcție viitoare de dezvoltare.

PUZ-ul propune realizarea unei noi străzi de deservire locală care să plece din strada Izvorului către est, până la intersecția ei cu noua stradă propusă prin PUG. De la această intersecție, strada nou propusă prin PUZ se va prelungi cu un segment de tip cul-de-sac (fundătură), lungă de 95 m.

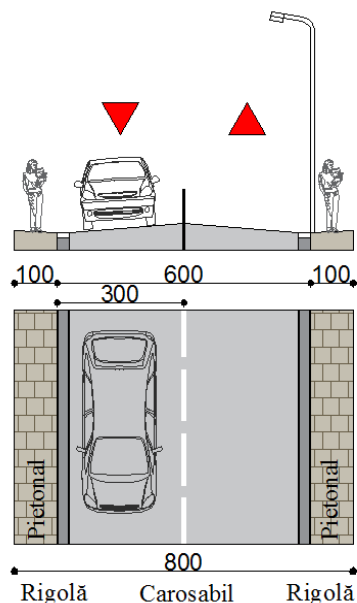
Pentru străzile ce traversează terenul în studiu, propuse atât prin PUG (NE-SV) cât și prin PUZ (NV-SE), se propun profile stradale specifice cu 6 m carosabil dublu sens și 1 m de-o parte și de alta circulației pietonale. Acestea sunt detaliate în planșa de *Reglementări Urbanistice*.

Întreg sistemul de circulații în interiorul zonei de PUZ va fi restructurat și extins, pentru ca noul cartier să corespundă cu principiile contemporane de proiectare urbană, și să răspundă nevoilor de accesibilitate ale viitorilor utilizatori.

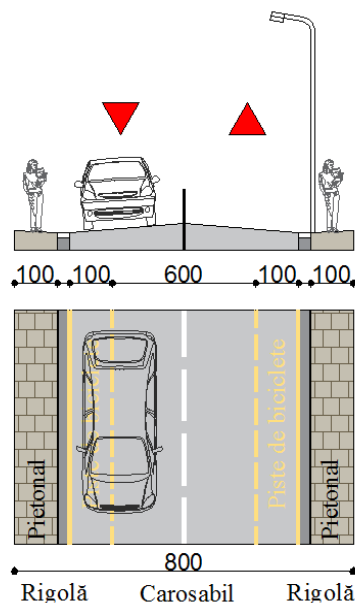
Sistemul va fi dezvoltat folosind o tramă rectangulară care să permită utilizarea cât mai eficientă și durabilă a terenului în studiu.



finanțare, în parteneriat cu alți investitori interesați sau asociații ce vor cuprinde viitorii proprietari ai terenurilor din cadrul PUZ-ului.



**Profil circulației categoria IV
propus în zona de studiu**



**Profil minim recomandat pentru
strada Izvorului**

Organizarea circulației pietonale

După cum am menționat și mai sus, atât străzile perimetrare existente cât și străzile nou propuse vor avea un profil ce va include circulații pietonale.

Astfel, de o parte și de alta a tuturor străzilor existente și propuse se va defini o zonă de minim 1,0m lățime, destinată circulației pietonale.

Zona studiată nu este inclusă într-un sistem mai mare de trasee pietonale de promenadă sau de biciclete, de aceea nu se poate relaționa cu zonele înconjurătoare prin aceste tipuri de circulații.

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

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optimă extinderea aici a zonei de locuire din cartierul Dealul Furcilor.

Principala funcțiune propusă în zonă este cea de locuire individuală, pentru care se va elabora un set de reglementări precise de conformare și construire.

Sistemul parcelar propus este dezvoltat pe o tramă rectangulară, optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului, și are o structură coerentă, rezultând în urma procesului de urbanizare.

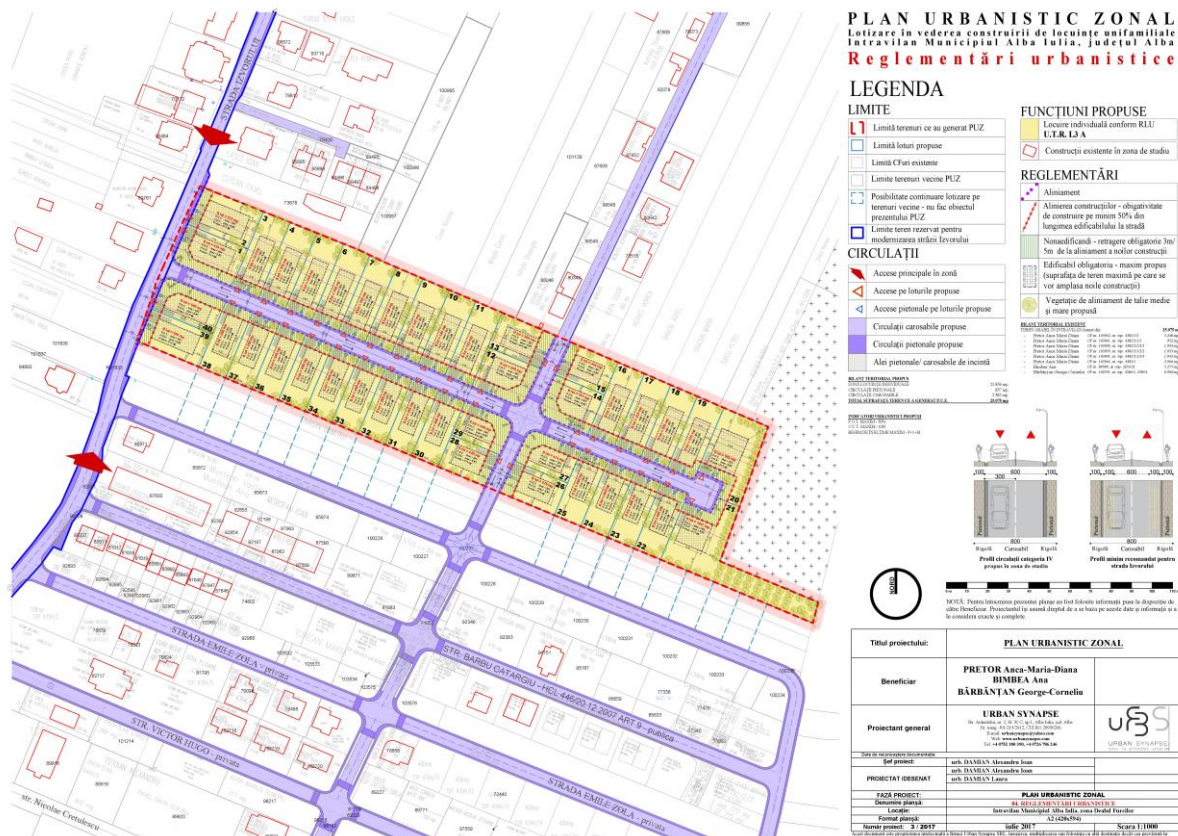
Conform planșei de Reglementări Urbanistice, destinația terenurilor va fi:

- Terenuri pentru dezvoltarea de locuire individuală (se propun 40 de parcele cu suprafețe între 420 și 1447 mp)
- Circulații carosabile (interdicție definitivă de construire)
- Circulații pietonale (interdicție definitivă de construire)



Sistemul parcelar nou propus va reprezenta suportul pentru o nouă dezvoltare rezidențială cu densitate mică și regim de înălțime de maxim P, P+1, P+1+M.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 25.075 mp.



PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

FUNCTIUNE	Suprafață (mp)	% din total
Locuire individuală	21.856	87,16%
Circulații carosabile	2.382	9,50%
Circulații pietonale	837	3,34%
TOTAL	25.075	100,00%

INDICI URBANISTICI

Locuire individuală

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 30%
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0.85
- Regim de înălțime maxim: P, P+1, P+M, P+1+M (un singur nivel de mansardă – acesta nu va depăși 60% din suprafața nivelurilor inferioare)





În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, proprietarii vor fi obligați să se racordeze și la rețeaua de canalizare existentă pe strada Izvorului.

Se poate realiza echipare și în sistem individual, excepție făcând loturile cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construibile, este obligatoriu a se brânșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).

Canalizare:

În zonă există rețea centralizată de canalizare pe strada Izvorului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Se poate realiza echipare și în sistem individual, excepție făcând loturile cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construibile, este obligatoriu a se brânșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).

Alimentare cu energie electrică:

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu energie electrică pe strada Izvorului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua urbană existentă în zonă prin extinderea acesteia. Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL. Necesarul de energie se va stabili pentru fiecare categorie de funcțiuni, conform legislației în vigoare. Dacă se pune problema instalării unor posturi de transformare, se vor folosi posturi mici la nivelul terenului amplasate pe zonele verzi.

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică: panouri solare, panouri fotovoltaice, mini turbine eoliene etc.

Telecomunicații:

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane, prin grija viitorilor proprietari / investitori, în funcție de furnizorii aleși. Se recomandă realizarea unui proiect integrat pentru rețelele de telecomunicații, și este obligatorie amplasarea rețelelor subteran, adiacent rețelei electrice de distribuție.

Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu gaz pe strada Izvorului, la care viitorii proprietari au opțiunea să se să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Alimentare cu energie termică:

În zona PUZ-ului nu există un sistem centralizat de alimentare cu energie termică.

Alimentarea cu energie termică poate fi făcută prin:

- Montarea la fiecare investiție a centralelor termice proprii cu alimentare de gaz, racordate la rețeaua centralizată din zonă.
- Montarea la fiecare investiție a centralelor termice proprii ce funcționează cu combustibil solid.



- Utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie termică: panouri solare pentru apă caldă, panouri fotovoltaice pentru încălzire electrică.

Gospodărire comunală:

Fiecare proprietar/investitor din zonă este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri vegetale (pot fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii)
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere (constituie din resturile care provin din consumurile utilizatorilor – vor fi colectate prin realizarea unui contract între proprietari și o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

3.7. Protecția mediului

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o zonă parțial antropizată, în intravilanului localității Alba Iulia, cartierul Dealul Furcilor.

Astfel, propunerile conturate pentru zonă prin prezentul PUZ se încadrează în reglementările din Planul Urbanistic General și în tipologia funcțională a zonei, iar fiindcă arealul înconjurător este deja parțial construit și are deja amprentă antropică, efectul propunerilor asupra cadrului natural va fi unul minimal.

În plus, extinderea cartierului Dealul Furcilor pe un teren din interiorul intravilanului, prin densificare și nu prin extindere de intravilan spre periferii, reprezintă o dezvoltare optimă și durabilă, fiind făcută prin valorificarea terenurilor libere din intravilan, și nu prin extinderea intravilanului pe terenuri agricole sau naturale.

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de construirea în principal de imobile de mici dimensiuni și trasarea de străzi locale, ~40% din teren rămânând ocupat cu spații verzi publice, amenajate sau nu.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice ale zonei, în condiții ecologice.

Schimbarea folosinței terenurilor propusă prin PUZ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă, cu excepția depozitării necontrolate de deșeuri în anumite zone.

Funcțiunile propuse nu generează emisii / deversări de substanțe poluante / toxice.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind aproape inexistentă.



- **Protecția calității apelor (APĂ)**

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002

- Alimentarea cu apă

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă pe strada Izvorului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, proprietarii vor fi obligați să se racordeze și la rețeaua de canalizare existentă pe strada Izvorului.

Se poate realiza echipare și în sistem individual, excepție făcând loturile cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construibile, este obligatoriu a se branșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

În zonă există rețea centralizată de canalizare pe strada Izvorului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Se poate realiza echipare și în sistem individual, excepție făcând loturile cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construibile, este obligatoriu a se branșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).

- **Protecția calității aerului (AER)**

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de drumurile neasfaltate din zonă.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.
- Surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile



tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul și praful din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 40% din parcelele individuale să fie ocupate cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local.

• **Protecția solului (SOL)**

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
 - Deșeuri depozitate necontrolat
În perioada de execuție a investițiilor nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.
- În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:
 - Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de spații adecvate pe fiecare parcelă pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

• **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu impune realizarea unor planuri de acțiune specifice.

• **Protecția împotriva radiațiilor**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.



- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Fiecare proprietar/investitor din zonă este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri vegetale (vor fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii)
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere (constituie din resturile care provin din consumurile utilizatorilor – vor fi colectate prin realizarea unui contract între proprietari și o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

- **Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

- a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- b) Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- c) Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- d) Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.

- e) Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

- Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, seciunea III-zona protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*

- Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are formă relativ regulată, suprafața totală a terenului fiind de 25.075 mp.

Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.



g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul*.

• **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune extinderea cartierului de locuit Dealul Furcilor cu o zonă ce va fi ocupată cu locuire individuală. Densitatea propusă va fi una specifică unui cartier de locuințe individuale.

Ttoate terenurile pe care se vor putea realiza construcții vor avea un procent de cel puțin 40% care va fi ocupat cu zone verzi, reglementate prin PUZ-ul de față, în zonele de locuințe individuale acestea fiind amenajate de proprietari.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998 (prin culoare):*
 - *Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice*
- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

Ca obiective de utilitate publică se menționează suprafețele de teren necesare pentru modernizarea și extinderea căilor de circulație pietonală și pentru autovehicule, toate acestea însumând o suprafață de 3.219 mp. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

De asemenea, mai reprezintă obiective de utilitate publică rețelele edilitare existente și rețelele edilitare propuse pentru noile dezvoltări.

Sistemul parcellar propus este dezvoltat pe o tramă rectangulară, optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 25.075 mp.

Parcelele rezultate în urma prezentului Plan Urbanistic Zonal vor fi destinate vânzării de către beneficiari către persoanele interesate. Terenurile pe care s-au propus circulații sau alte spații cu acces public nelimitat, vor fi trecute în domeniul public al municipiului.



3.10. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996



4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Alba Iulia, terenul este amplasat în intravilan (25.075 mp), într-o zonă cu funcțiunea de locuire, pentru care există un set de reglementări definite prin PUG.

Caracteristicile terenului în ceea ce privește regimul juridic și economic relevă potențialul de dezvoltare al zonei, și de asemenea și intenția beneficiarilor de a valorifica acest potențial pe viitor.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop restructurarea funcțională și spațială a suprafeței de teren care face obiectul PUZ, pentru a dirija dezvoltarea urbană a municipiului Alba Iulia pe o direcție contemporană și în conformitate cu standardele europene de proiectare urbană și cu legislația în vigoare.

Din cauza faptului că în prezent categoria de folosință a terenului este aceea de teren arabil, dar și pentru că proprietarii doresc să reparceleze terenurile pentru a le putea scoate la vânzare, a fost necesară elaborarea PUZ-ului de față, pentru a schimba zonificarea funcțională a terenului, și pentru a restructura sistemul de circulații și cel parcelar, astfel încât să rezulte o dezvoltare urbană coerentă și durabilă a zonei.

Dezvoltarea propusă este una optimă, deoarece astfel se utilizează eficient un teren care în prezent este neconstruibil datorită lipsei de reglementări urbanistice care să dirijeze dezvoltarea urbană în zonă. Faptul că proiectantul a convins trei proprietari să facă un PUZ care să includă toate terenurile lor este un aspect important, deoarece încurajează elaborarea de astfel de proiecte prin asociere, pe suprafețe mai mari, care să nu genereze disfuncționalități în structura și funcționalitatea urbană a orașului și să permită o rezolvare optimă a sistemului parcelar și de circulații.

De asemenea, dezvoltarea unui teren care este situat în intravilan, în detrimentul extinderii către periferii este un bun exemplu de aplicare a principiilor contemporane de urbanism.

Astfel, extinderea de față se încadrează în tendințele de dezvoltare urbană actuale și ale dezvoltărilor imobiliare în general.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Pentru ca zona să se dezvolte într-un mod controlat și organizat, se recomandă ca înainte de a se realiza construcții pe imobilele în cauză, să se traseze sistemul stradal și să se modernizeze legăturile carosabile și pietonale cu principalele căi de comunicație din localitate, și să se extindă rețelele tehnico-edilitare până la proprietățile viitoare, pentru a crește valoarea terenurilor din cadrul proiectului, și pentru a diminua pe cât posibil impactul asupra mediului.

Dacă acest lucru nu este posibil, atunci fiecare viitor proprietar își va rezolva accesul pe parcelă și bransamentele la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente în zonă.



Principalele categorii de intervenție care vor rezulta în implementarea propunerilor din cadrul prezentului proiect se referă în ordine, la următoarele aspecte:

- Avizarea și aprobarea PUZ-ului de față
- Rezolvarea problemelor în ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor din cadrul PUZ
- Rezervarea terenurilor necesare pentru realizarea tramei stradale propuse în zonă
- Predarea noilor terenuri definite prin PUZ către viitorii proprietari / investitori, cu toate drepturile și obligațiile legale ce le revin acestora.
- Elaborarea proiectelor de investiție pentru obiectivele de utilitate publică (sistemul de circulații, sistemele de rețele edilitare pentru zona PUZ)
- Autorizarea realizării de construcții în zonă, respectându-se condițiile prezentei documentații și a legislației în vigoare

Etapizarea realizării investițiilor

- f. Clarificarea circulației terenurilor în zonă și rezolvarea problemelor de natură juridică în ceea ce privește proprietatea terenurilor (obținerea avizului OCPI pentru noua parcelare și rezolvarea actelor pentru imobilele nou rezultate)
- g. Predarea noilor terenuri definite prin PUZ către viitorii proprietari / investitori
- h. Pregătirea terenurilor destinate sistemului de circulații pentru viitoarele amenajări (eliberare de vegetație, sistematizare etc.)
- i. Modernizarea circulațiilor principale din zonă (Str. Izvorului) prin implementarea proiectului tehnic existent în cadrul administrației locale (**finanțări publice**)
 - Concomitent cu etapa d. se vor realiza și punctele de branșare a noii dezvoltări la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, alimentare cu gaz etc.) (**finanțări private**)
- j. Realizarea străzilor nou propuse (**finanțări private**)
 - Concomitent cu etapa e. sau înainte de aceasta, se vor realiza și rețelele tehnico-edilitare din cadrul noii dezvoltări (alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, alimentare cu gaz, termoficare etc.) (**finanțări private**)

*Eliberarea autorizațiilor de construire în cadrul parcelarului nou definit se va putea realiza pe tot parcursul realizării investiției, însă numai pentru parcelele care au acces carosabil la circulațiile modernizate sau nou realizate.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Prezentul proiect se încadrează în tendințele de dezvoltare urbană și imobiliară prezente în municipii sau orașe. De asemenea, din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere funcțional, cât și morfologic.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

– Lotizare în vederea construirii
de locuințe unifamiliale –
– Cartier Dealul Furcilor –



**municipiul ALBA IULIA
județul ALBA**

iulie 2017



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400
Blaj, județul Alba
J1/215/2012
CUI RO 29930206
tel. 0752 180 390 / 0726 786 246
e-mail urbansynapse@yahoo.com
web www.urbansynapse.com





DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr.	3 / 2017
<u>DENUMIREA LUCRĂRII:</u>	Plan Urbanistic Zonal – <i>Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale</i> – Cartier Dealul Furcilor
<u>FAZA DE PROIECTARE:</u>	Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări
<u>SPECIALITATEA:</u>	URBANISM
<u>AMPLASAMENT:</u>	intravilan, str. Izvorului, municipiul Alba Iulia, (conform PUG Municipiul Alba Iulia, 2012 - în vigoare)
<u>BENEFICIARI:</u>	BĂRBĂNȚAN George-Corneliu BIMBEA Ioan Septimiu PRETOR Anca-Maria-Diana
<u>PROIECTANT GENERAL:</u>	URBAN SYNAPSE S.R.L. Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba urbansynapse@yahoo.com www.urbansynapse.com <i>Urb. Damian Alexandru Ioan,</i> <i>atestat RUR</i> <i>Urb. Damian Laura,</i> <i>atestat RUR</i> <u>Iulie 2017</u>



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400
Blaj, județul Alba
J1/215/2012
CUI RO 29930206
tel. 0752 180 390 / 0726 786 246
e-mail urbansynapse@yahoo.com
web www.urbansynapse.com





Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

ARTICOLUL 1	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	7
ARTICOLUL 2	Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	8
ARTICOLUL 3	Domeniul de aplicare	9

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

ARTICOLUL 4	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	10
ARTICOLUL 5	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
ARTICOLUL 6	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	13
ARTICOLUL 7	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	15
ARTICOLUL 8	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	16
ARTICOLUL 9	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	18
ARTICOLUL 10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi	19

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale	21
-----------------------------------	----

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L3A	– Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat	23
C	– Subzona căilor de comunicație	30

V. Unități teritoriale de referință

31



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL

Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400

Blaj, județul Alba

J1/215/2012

CUI RO 29930206

tel. 0752 180 390 / 0726 786 246

e-mail urbansynapse@yahoo.com

web www.urbansynapse.com





I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.
b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (3) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.
- (4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
- (5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin 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.
- (6) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.
- (7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- (8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.



ARTICOLUL 2

BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;



ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 25.075 mp.
- (5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice*. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.
- (6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea UTR – urilor (Planșa de *Reglementări Urbanistice*), care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

- (1) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general, pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (2) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.
- (5) Este acceptată echiparea tehnico-edilărită în regim individual (puț forat, bazin betonat vidanjabil), cu excepția loturilor cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construibile, este necesar a se brânșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Terenul este situat în zona de Sit arheologic categoria „B”, conform PUG în vigoare.

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC



Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

- (5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (6) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- (10) Se poate realiza și echiparea tehnico-edilitară în regim individual (puț forat, bazin betonat vidanjabil), cu excepția loturilor cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construibile, este necesar a se branșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).
- (11) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (12) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 *Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților*



- (13) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (14) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (15) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
- (16) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (17) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (18) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Procentul de ocupare a terenului

- (19) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
- Zone centrale max. 80%
 - Zone comerciale max. 85%
 - Zone mixte max. 70%
 - Zone rurale max. 30%
 - Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%
 - Zone industriale
 - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii
 - Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
- (20) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul RLU (la Capitolul IV).



Lucrări de utilitate publică

- (21) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (22) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (23) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.
Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.
- (24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- (1) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- (2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- (3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- (4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- (5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- (6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.



Orientarea față de punctele cardinale

- (7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (8) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (9) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

- (10) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (11) Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

- (12) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (13) Amplasarea clădirilor față de aliniament (**retragere de 5m**) este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (14) 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.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (15) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.



- (16) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele **în interiorul aceleiași parcele** se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (17) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament și a planșei desenate de *Reglementări Urbanistice*;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (18) pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), **dar nu mai puțin de 3 metri**, iar retragerea față de limitele posterioare va respecta limita edificabilului de pe planșa de Reglementări Urbanistice și va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, **dar nu mai puțin de 5m**.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 5 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (29) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
 - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea



și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de norme tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

- e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale și pentru biciclete

- (7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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 sau obiceiului.
- (9) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
 - c) Excepție fac loturile cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construite, este obligatoriu a se brânșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate



fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către regiile abilitate a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.

- (5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

- (6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (7) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supratcrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (9) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (8), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (11) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (14) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin*



HGR 525/1996)

- (15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (16) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (17) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (18) Lucrările prevăzute la alin. (16) și (17), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții (și concomitent și planșa desenată de *Reglementări Urbanistice*):
- au front la stradă;
 - front la stradă de minim 14 m;
 - adâncimea parcelei de minim 20 m;
 - suprafața parcelei de minim 400 mp;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2)

Înălțimea construcțiilor

- (4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.



- (5) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (6) Fac excepție de la prevederile alin. (4) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (8) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (9) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (10) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (11) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (13) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (14) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și urbanistică.
- (15) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.



- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Spații verzi și plantate

- (4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (5) 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 la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (6) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 5 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 40 cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața PUZ, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- (7) terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

Împrejmuiri

- (8) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (9) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (10) Pentru funcțiunile cu acces public, se poate renunța la realizarea împrejmuirilor, dacă investitorul este de acord.
- (11) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (12) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, beton „decorativ” sau alte materiale stridente ca textură ori culoare în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- (13) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (14) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.





În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optimă extinderea aici a zonei de locuire din cartierul Dealul Furcilor.

Principala funcțiune propusă în zonă este cea de locuire individuală, pentru care se va elabora un set de reglementări precise de conformare și construire.

Sistemul parcellar propus este dezvoltat pe o tramă rectangulară, optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului, și are o structură coerentă, rezultând în urma procesului de urbanizare.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, destinația terenurilor va fi:

- Terenuri pentru dezvoltarea de locuire individuală (se propun 40 de parcele cu suprafețe între 420 și 1447 mp)
- Circulații carosabile (interdicție definitivă de construire)
- Circulații pietonale (interdicție definitivă de construire)

Sistemul parcellar nou propus va reprezenta suportul pentru o nouă dezvoltare rezidențială cu densitate mică și regim de înălțime de maxim P, P+1, P+1+M.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 25.075 mp.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

FUNCȚIUNE	Suprafață (mp)	% din total
Locuire individuală	21.856	87,16%
Circulații carosabile	2.382	9,50%
Circulații pietonale	837	3,34%
TOTAL	25.075	100,00%



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.L3A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Aceste zone sunt în general ocupate de funcțiunea de locuire individuală.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale
- Rețele și structuri specifice echipării tehnico-edilitare necesare deservirii zonei, realizate îngropat
- anexe gospodărești (bucătărie de vară, garaj, seră, piscină, terasă acoperită, pergolă;
- Spații verzi
- Alei auto
- Alei pietonale
- Zone de parcare
- Zone de colectare selectivă a deșeurilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
 - Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 100mp
 - Implică maxim 5 persoane
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
 - Activitatea nu are program după ora 22:00
 - Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
 - Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - Pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de pe raza afectată de activitatea dorită. Acest acord este necesar pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc acest tip de activități.
- Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:
 - Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
 - Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 100mp
 - Implică maxim 5 persoane
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
 - Activitatea nu are program după ora 20:00
 - Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele



- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de pe raza afectată de activitatea dorită. Acest acord este necesar pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc acest tip de activități.
- funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Amplasarea construcțiilor în afara limitei edificabilului delimitat pe planșa de *Reglementări Urbanistice*
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto)
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 14 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă și mai mare de 20 m
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp
 - să aibă formă regulată



- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)
- **nu se permite** comasarea sau divizarea parcelelor reglementate prin prezentul PUZ.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- Alinierea clădirilor va fi realizată la **5 metri retragere** de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice
- Alinierea clădirilor este obligatorie pe minim 50% din lungimea edificabilului la stradă
- Garajele se vor retrage minim 5 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor din planșa de *Reglementări Urbanistice* față de limitele **laterale (minim 3 metri)** și **posterioare (minim 5 metri)**, precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- **nu se permite** realizarea de construcții în afara zonei edificabile reprezentate pe planșa de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m, pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.
- Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Orice clădire nouă realizată pe o parcelă se va înscrie în limitele zonei edificabile marcate pe planșa de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și rețele tehnico-edilitare, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un **acces carosabil de minim 5 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform planșei de Reglementări Urbanistice și a normelor în vigoare.
- Conform Planului Urbanistic General, *pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va*



dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale în sol.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare proprietar să își amenajeze spații de parcare. Astfel, pentru construcțiile cu o suprafață construită desfășurată mai mică de 100mp construiți se va amenaja minim un loc de parcare pe parcelă, iar pentru construcțiile cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100mp construiți, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pe parcelă.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore (nu arbust) la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de **P+1+M**.
- Se admite realizarea de demisol sau subsol, cu condiția ca **înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 7m** de la cota terenului, iar înălțimea la **coamă să nu depășească 12 m**.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura **noilor clădiri** va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - volumetria va fi cât mai curată și simplă;
 - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță



verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, cornișe, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;

- *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- *Acoperișurile* în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă.
- Cornișele vor fi de tip urban.
- *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire.
- *Materialele de finisaj* vor fi tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea de pașii arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Paleta Cromatică

NOTĂ: Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10)

Notă: Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari.

O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicatice, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

P a l e t ă c r o m a t i c ă		
070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ



- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Se poate realiza și echiparea tehnico-edilitară în regim individual (puț forat, bazin betonat vidanjabil), cu excepția loturilor cu numerele 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, care, pentru a fi construibile, este necesar a se branșa la sistemul de alimentare cu apă și canalizare centralizat, prezent pe str. Izvorului. Acestea sunt grevate de zona de protecție a cimitirului (50m).
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub tortuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din



plase metalice, plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1.8** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu;
- stâlpii de susținere se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.8 m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.
- Gardul către limitele laterale și posterioare de parcelă va putea fi opac și va putea avea o înălțime de maxim 2.2m.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 30%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.85



2. C – Subzona căilor de comunicație

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

ARTICOLUL 19

(4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- circulații carosabile
- trotuare
- piste pentru bicicliști
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- rețele tehnico-edilitare
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Zona este grevată de interdicție definitivă de construire

ARTICOLUL 3 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996:

ARTICOLUL 33

Parcaje

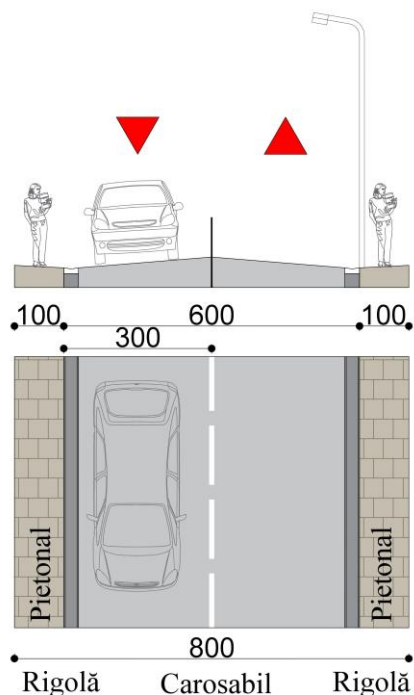
(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

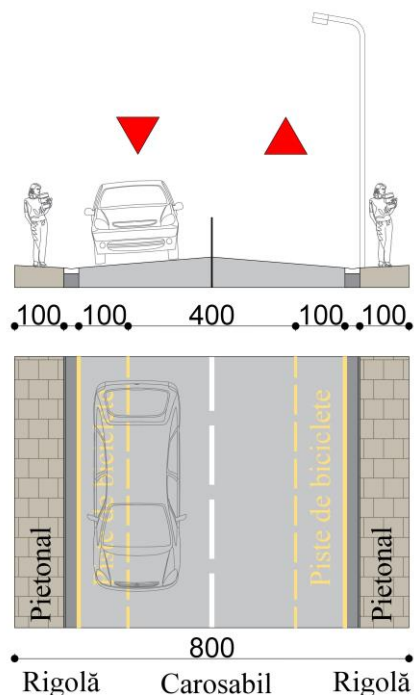
(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 4 – ÎMPREJMUIRI

- Atât terenurile domeniu public ocupate cu infrastructură pietonală, pentru biciclete și rutieră cât și terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejmuiuri.



**Profil circulații categoria IV
propus în zona de studiu**



**Profil minim recomandat pentru
strada Izvorului**

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință (L3A și C) s-au stabilit și spațializat în planșa de *Reglementări Urbanistice*.

13. Raport de specialitate

DAMIAN ALEXANDRU IOAN, in numele proprietarilor terenurilor adiacente zona – Dealul Furcilor, solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, ALBA IULIA, STR. IZVORULUI, FN.**

Documentatia a fost intocmita de: URBAN SYNAPSE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune lotizarea unui teren in vederea construirii de locuinte unifamiliale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de interes local de cat A conf. PUG cu denumirea „Necropolade inhumatie si incineratie Podei”, avand cod LMI AB-I-s-B 00003.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 25075mp

Funciunea aprobata – conform PUZ aprobat, UTR = L3A zona de locuinte individuale

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = L3A zona de locuinte individuale

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

Regim de alinieri a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, min 5 m de la drum.

Retrageri fata de proprietatile vecine: min 3m fata de limitele laterale si min 5m fata de limita posterioara, conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M

POT max. reglementat = 30% CUT max. reglementat = 0.85

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal la zona studiata se face din strada Izvorului, 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 13.06.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, cu conditia prezentarii la faza DTAC a unei declaratii pe proprie raspundere privind vecinatatea cu cimitirul municipal.*

Alba Iulia, 14.06.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul PUZ-ului a contactat personal vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic Zonal, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.

Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării Planului Urbanistic Zonal.

Localizarea rezidenților s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

Dintr-un total de 15 vecini, 1 este decedat (având un fiu plecat din țară care nu a putut fi contactat), 2 au fost notificați dar nu au vrut să semneze nici un act (nu au fost nici de acord, nici împotrivă), 1 a fost notificat dar nu este hotărât încă dacă este sau nu de acord, iar restul de 10 sunt de acord cu proiectul.

Numărul de persoane (vecini) care au participat la acest proces a fost de: **15**

Inițiatorul proiectului: PRETOR ANCA DIANA MARIA, BIMBEA IOAN SEPTIMIU, BĂRBĂNȚAN GEORGE-CORNELIU

Vecini interesați:

1. Conțiu Dumitru (decedat, cu un fiu plecat din țară, care nu a putut fi contactat)
2. Netotea Valentin (de acord)
3. Coșeriu Sorin Nicolae (de acord)
4. Rusu Vasile (a fost notificat, încă nu a dat nici un răspuns)
5. Drăgoiu Tudor (de acord)
6. Schiau Horia (de acord)
7. Cheșa Vasile Marian (de acord)
8. Mărginean Gheorghe (de acord)
9. Bian (a fost notificat, încă nu a dat nici un răspuns)
10. Lămurean (a fost notificat, încă nu a dat nici un răspuns)
11. Mărginean Gheorghe (de acord)
12. Naidin Maria (nu este de acord)
13. Varvară Simion (de acord)
14. Stan Nicolae (de acord)
15. Cacioc Nicolae (de acord)

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

În urma informării pe baza notificărilor, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.Z.-ul, s-a constatat că majoritatea dintre ei nu au avut obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse. Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat și au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu PUZ-ul.

22.06.2018

PROIECTANT
URBAN SYNAPSE SRL



INIȚIATORI PROIECT

PRETOR ANCA DIANA MARIA

BIMBEA IOAN

BĂRBĂNȚAN GEORGE

PLAN URBANISTIC ZONAL
Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale
Intravilan Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Reglementări urbanistice

LEGENDA

LIMITE

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes limits for PUZ, proposed lots, existing CFuri, neighboring PUZ lots, continuation of lots, and reserved land for modernization.

CIRCULAȚII

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes main and proposed accesses, pedestrian and car access points, and proposed pedestrian and car circulation routes.

FUNCȚIUNI PROPUSE

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes individual housing according to RLU and existing constructions in the study zone.

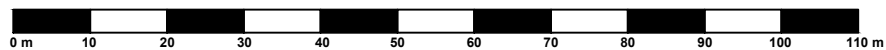
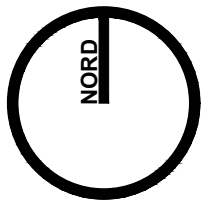
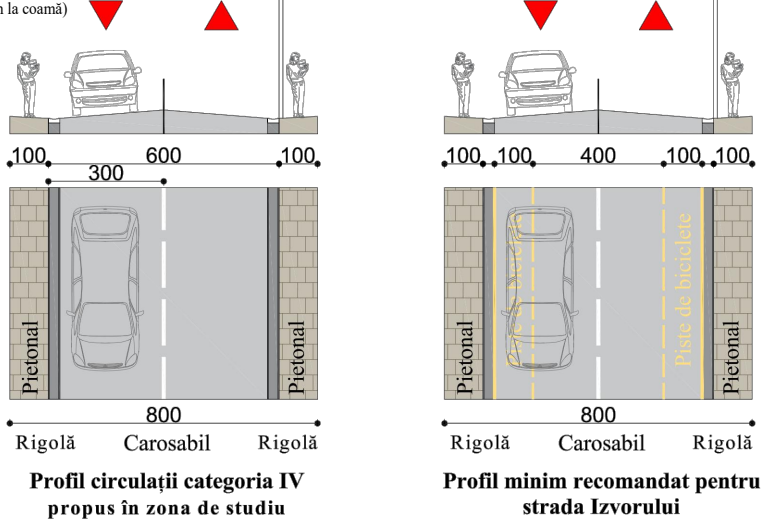
REGLEMENTĂRI

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes alignment, construction alignment (50% rule), non-building zone (3m/5m), obligatory building (50% rule), vegetation, and 50m protection limit for cemeteries.

Table with 2 columns: Category and Value. Bilant teritorial propus showing maximum and average values for population, area, and infrastructure.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
P.O.T. MAXIM - 30%
C.U.T. MAXIM - 0.85
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM - P+1+M

Table with 2 columns: Category and Value. Bilant teritorial existent showing current values for population, area, and infrastructure.



NOTĂ: Pentru întocmirea prezentei planșe au fost folosite informații puse la dispoziție de către Beneficiar. Proiectantul își asumă dreptul de a se baza pe aceste date și informații și a le considera exacte și complete.

Project information table with 3 columns: Field (Titlul proiectului, Beneficiar, Proiectant general, etc.), Content (PLAN URBANISTIC ZONAL, Pretor Anca-Maria-Diana, etc.), and Logo/Signature.