



MEMORIU GENERAL

aferent Planului Urbanistic Zonal

**Elaborare PUZ – Modificare trama stradală la PUZ
aprobat cu HCL 195/2013, Art. 8**

- Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale cu confort sporit -



– Intravilan Municipiul Alba Iulia, strada Lalelelor –
județul ALBA

august 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 PUG Alba Iulia
2. Plan de încadrare în PUZ
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și Unități Teritoriale de Referință
5. Proprietatea asupra terenurilor
6. Rețele edilitare
7. 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	18
2. Stadiul actual al dezvoltării	
2.1. Evoluția zonei	19
2.2. Încadrare în localitate	21
2.3. Elemente ale cadrului natural	22
2.4. Circulația	24
2.5. Ocuparea terenurilor	24
2.6. Echipare edilitară	26
2.7. Probleme de mediu	27
2.8. Opțiuni ale populației	28
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	29
3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General	29
3.3. Valorificarea cadrului natural	29
3.4. Modernizarea circulației	31
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	33
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	35
3.7. Protecția mediului	37
3.8. Obiective de utilitate publică	41
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse	42
3.10. Cadrul legal	43
4. Concluzii, măsuri în continuare	44



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.	7 / 2017
<u>DENUMIREA LUCRĂRII:</u>	Plan Urbanistic Zonal – <i>Elaborare PUZ- Modificare tramă stradală la PUZ aprobat cu HCL 195/2013, Art.8</i> - <i>Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale cu confort sporit -</i>
<u>FAZA DE PROIECTARE:</u>	Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări
<u>SPECIALITATEA:</u>	URBANISM
<u>AMPLASAMENT:</u>	intravilan Municipiul Alba Iulia, str. Lalelelor, municipiul Alba Iulia, (conform PUG Municipiul Alba Iulia, 2012 - în vigoare), Zona Șeigău - Schit
<u>BENEFICIARI:</u>	MAGDA Sorin Ștefan MAGDA Florin Alexandru
<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>August 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 13.412 mp intravilan, proprietate privată a persoanelor fizice, situată în Zona Șeigău-Schit 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;
- Restructurarea sistemului de circulații pe terenul în studiu;
- 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 parcelar
- 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 distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat 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 diferentieri), in cadrul unor operatiuni de relotizare in tesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare in cazul unor operatiuni 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 situri 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, in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

SECTIUNEA 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 între latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla între doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza în 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;
 - în 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 în viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori în 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 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 constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru locuinta izolată
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii;
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta cuplată
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta insiruită
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
 - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 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 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru 2 locuinte izolate una față de alta
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
 - distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.



- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.
- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:
 - PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
 - PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime
 - b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand 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 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătatea imediată;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.



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 separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

Extras din PLANUL URBANISTIC ZONAL în vigoare

L1 – subzona locuințelor individuale cu confort sporit propuse

Generalități:

- Locuințe individuale joase cu confort sporit, cu maxim D+P+M / S+P+1E și parcela cu $S_{\text{teren}} \geq 1,000.00 \text{ mp}$

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim S+D+P+M / S+P+1E pe parcele cu $S \geq 1,000.00 \text{ mp}$
- Spații verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori

Indicatori urbanistici:

- regim de construire: Izolat
- Front minim: Front minim $\geq 18.00 \text{ m} \pm 5\%^*$
- Suprafața minimă: $\geq 1,000.00 \text{ mp} \pm 5\%^*$
- Raport între laturile parcelei (front/adâncime): minim 1/1 – Maxim 1/5
- POT maxim: $\leq 25\%$
- Regim de înălțime maxim: S+Ds+P+M / S+P+1E
 - Mansarda semnifică spații utile în volumul unui acoperiș normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior.
 - Este interzisă falsa mansardare
- Înălțime cornișă/streașină maximă: 8.00 m de la cota terenului natural

*Derogările (scăderea sub limitele admise) nu se pot cumula decât în cazul scăderilor motivate de realizarea drumurilor sau altor destinații de



interes public stabilite prin documentații de urbanism aprobate. În cazul altor parcele, se admite, sau scăderea sub lățimea minimă, sau scăderea sub suprafața minimă, dar nu ambele concomitent.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Atât clădirile cât și anexele se dispun retrase la 5.00 m față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 m față de limita cu orientare nefavorabilă și minim 3.00 m față de limita laterală opusă.
- Se admite retragerea de 1.00 m de la una din limitele de proprietate dacă pe acea fațadă nu există ferestre cu vedere și dacă între construcțiile de pe parcelele adiacente se asigură o distanță egală cu minim înălțimea la streșină a clădirii celei mai înalte.
- Construcțiile principale se vor retrage cu minim H max față de limita posterioară a parcelei.
- Este permisă adosarea anexelor (garaj, magazii) la împrejmuirea opacă, cu condiția ca panta acoperișului să fie orientată spre incinta proprie și să nu depășească înălțimea gardului.

Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut.

Staționarea autovehiculelor

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

Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice dacă acestea există.
- Până la executarea rețelelor publice de alimentare cu apă – canalizare, se admit soluții individuale cu avizul Agenției de Protecția Mediului și cu asigurarea posibilității de racordare la rețele de îndată ce acestea se vor executa.

Spații libere și spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă
- Spațiile libere vor fi înierbate și plantate cu arbori de talie mare – un arbore la fiecare 50 mp teren liber de construcții sau amenajări.
- Suprafața mineralizată (construcții și amenajări, alei etc.) nu va depăși 35% din suprafața incintei.

Împrejmuiri:

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea $H_{max} = 2.20$ m și $H_{min} = 1.50$ m, din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și pot fi dublate de gard viu
- Gardurile spre limitele separative vor avea $H_{min} = 2.20$ m și $H_{max} = 2.50$ m, vor fi opace sau cu soclul opac de 1.00 m iar restul transparent dublat de gard viu sau material translucid.



POT maxim

- Procentul maxim de Ocupare a Terenului – 25%, dar nu mai mult de 400 mp, indiferent de suprafața parcelei
- Gradul de mineralizare – maxim 35% (construcții, alei, amenajări minerale, anexe etc.)

CUT maxim

Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului – 0,5 ADC, dar nu mai mult de 800 mp, indiferent de suprafața parcelei

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 832 din 07.06.2017
- Studiu topografic
- Nr. Extrase CF:

101885	– Magda Sorin Ștefan, Magda Florin Alexandru	– 6.012 mp
88712	– Magda Sorin Ștefan, Magda Florin Alexandru	– 7.400 mp

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General *Municipiul Alba Iulia*, elaborat de Birou de Proiectare Străjan SRL, 2012
- Plan Urbanistic Zonal *Extindere perimetru intravilan Alba Iulia, zona Șeigău – Schit, zona Terasa Viilor – Podei*, elaborat de Mina-M-Com SRL, 2013

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona pentru care se elaborează proiectul de față este amplasată în intravilanul Municipiului Alba Iulia (13.412 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, de aceea nu prezintă caracteristici urbanistice bine conturate și clar definite.

Cu toate acestea în anul 2013 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal pentru zona Șeigău- Schit, plan care reglementează funcțional și terenul în studiu.

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 zonei. De asemenea, se va propune schimbarea funcțiunii din teren arabil în zonă de locuințe unifamiliale cu confort sporit, cu caracter rezidențial.

Planurile urbanistice ce reglementează terenurile în studiu sunt Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal mai sus menționat.

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+1+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 nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Regimul economic

- Folosința actuală: arabil, fâneată în $S = (7400 + 6012) \text{ mp} = 13412 \text{ mp}$
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG aprobat – UTR L3 – zonă de locuințe individuale, zonă de locuințe cu confort sporit conform PUZ aprobat, respectiv subzonă de circulație rutieră și pietonală, conform HCL 195/2013 art.8
- Reglementări fiscale – conform certificatului de atestare fiscală nr. 80128 eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia la data de 23.08.2016 – zona D de impozitare; coeficientul de corecție 2,10 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.

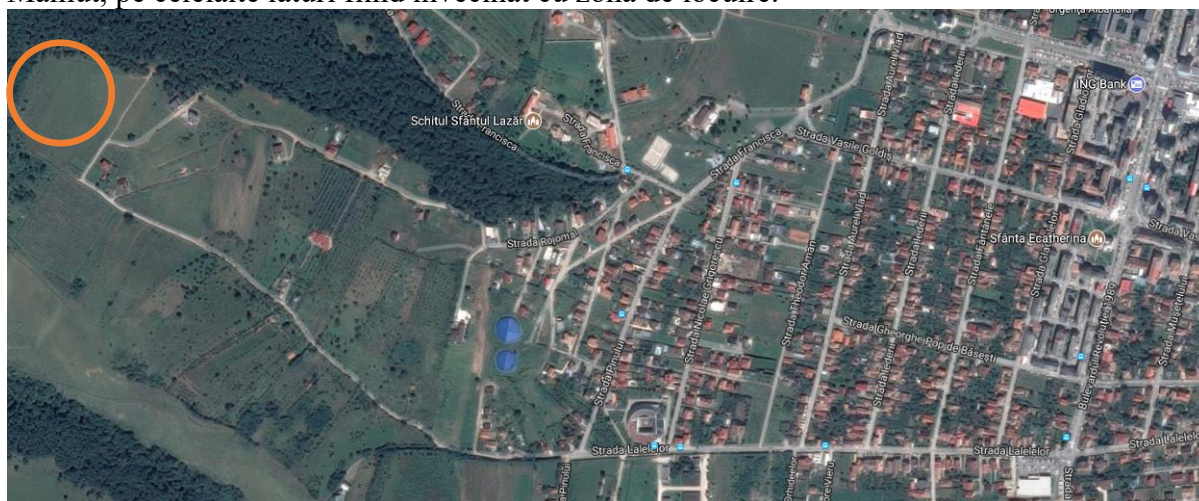
Regimul tehnic

- *Suprafața pentru care se va întocmi PUZ este de 13.412 mp și este compusă din următoarele terenuri cu extrasele CF corespunzătoare:*
 - Nr. Extrase CF:

101885– Magda Sorin Ștefan, Magda Florin Alexandru	– 6.012 mp
88712– Magda Sorin Ștefan, Magda Florin Alexandru	– 7.400 mp
- *POT maxim – 40%*
- *CUT maxim – 1.20*
- *Regimul de aliniere a terenului este – la strada Lalelelor cu un profil de 10 m și la o stradă propusă prin PUZ- Șeigău cu profil de 9m*
- *Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă- la minim 5m față de aliniament; se vor stabili prin PUZ*
- *Retragerile față de proprietățile vecine conform Regulament General de Urbanism, Cod Civil și Pompieri*
- *Înălțimea maximă a construcțiilor – S+P+1+M, pentru locuințe, P- pentru anexe*
- *Echipare cu utilități: alimentare cu apă, curent*
- *Circulații, accese, parcaje: se vor stabili prin PUZ*
- *Suprafața minimă a parcelei pentru regimul de construire izolat este 1000mp, iar front minim la stradă de 18m.*
- *Se va crea parcelă distinctă pentru dezvoltarea străzilor și se va schimba categoria de folosință a terenului în drum, între faza de avizare și cea de aprobare a PUZ-ului.*
- *Se va respecta ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației.*

Potențial de dezvoltare

Zona prezintă potențial de dezvoltare aici a unui areal ocupat cu funcțiunea de locuire și alte funcțiuni complementare acesteia, 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.

[illegible]



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

Terenul se află la o distanță de aproximativ 4.5 km față de centrul localității Alba Iulia, 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 3,2 km.

Rețelele tehnico-edilitare prezente în zonă sunt alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică.

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 4.5 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, în zona de terase a Mureșului, într-un areal cu relief relativ plat, fără denivelări sau teren foarte accidentat.

Terenul în studiu se află la o altitudine un pic mai mare decât media orașului (380m), fiind amplasat la poalele dealului Mamut. Terenul prezintă o ușoară pantă de la nord-vest la sud-est, fără zone accidentate de relief sau zone cu pante accentuate.

Hidrografie

La 5.5 km distanță spre est de zona studiată se află râul Mureș.

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

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii) la o adâncime variabilă de cca. 8.5 – 10.0 m, în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Clima

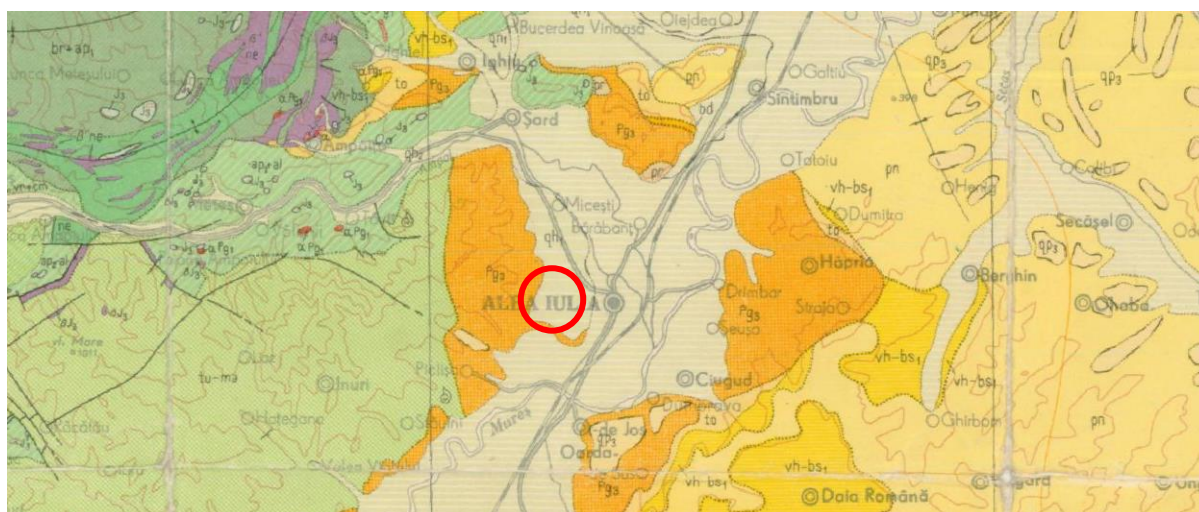
Poziția orașului la confluența Mureșului cu Ampoiul și Sebeșul conferă climei din zonă un caracter aparte, permițând pătrunderea maselor de aer cu diferite origini:

- 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 punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se încadrează în zona de versant a pantei versanților dealurilor adiacente din partea vestică a Municipiului cu terasa superioară, bine individualizată pe malul drept al Râului Mureș.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta nu prezintă denivelări majore, cu pantă pe direcția est-vest, sud-est. Terenul este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

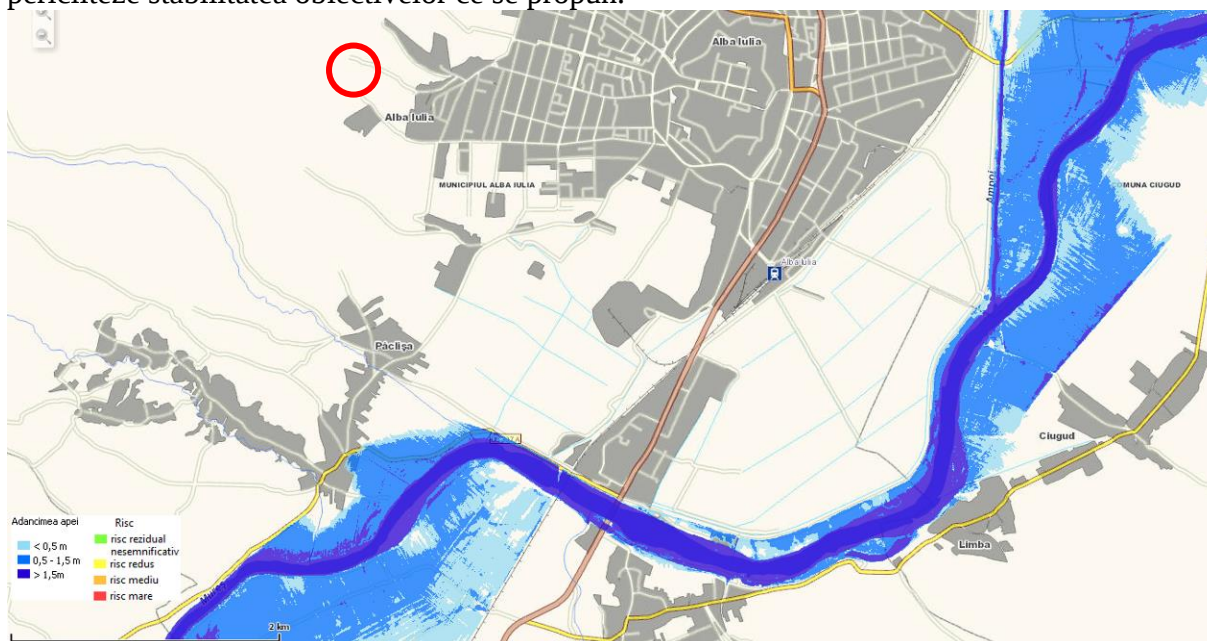


Sursa: harti@geo-spatial.org

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, greutăți 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 Șeigău-Schit 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 Lalelelor, din care pleacă spre nord și spre sud circulații secundare care deservește parcelele existente.

Circulații carosabile și pietonale

Accesul în zonă se realizează de pe strada Lalelelor, asfaltată până la intersecția cu strada Pinului, restul de 1.1 km până la terenul în studiu fiind neasfaltat.

Strada Lalelelor face legătura între terenul în studiu și Bulevardul Încoronării, arteră principală aparținând sistemului stradal al municipiului Alba Iulia. Distanța de la teren până la intersecția cu B-dul Încoronării este de 2.8 km. Str. Lalelelor delimitează terenul studiat prin PUZ pe latura de sud-vest.

În prezent, faptul că Str. Lalelelor nu este asfaltată în totalitate poate crea un disconfort pentru proprietari sau posibili investitori.

Pentru Strada Lalelelor, care în prezent are un profil necorespunzător este propus un profil nou prin PUZ-ul elaborat anterior în zona Șeigău-Schit, având o lățime de 10 m, pe care PUZ-ul de față îl va prelua în propunerile trasate.

De asemenea, o altă problemă a zonei Șeigău-Schit 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, aceasta lipsește complet în zonă, pietonii circulând fie pe stradă, fie pe spațiile neamenajate adiacente acesteia.

Pentru a oferi accesibilitate rutieră și pietonală parcelor 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.

În ceea ce privește accesul pietonal în zonă, acesta va fi încurajat și facilitat o dată cu implementarea profilului reglementat pentru strada Lalelelor prin PUZ-ul elaborat anterior pentru zona Șeigău-Schit.

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, fâneată”, fiind liber de construcții sau amenajări.



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 Șeigău-Schit 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 4.5 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 60% din suprafața parcelelor cu zone verzi.

De asemenea se propune realizarea de aliniamente de arbori de-a lungul circulațiilor carosabile și o zonă de agrement-recreere predominant verde, dispusă central în cadrul propunerii.

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.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa de servicii de interes general pe raza de 3 km
- Lipsa unor rețele tehnico-edilitare centralizate (canalizare, gaz)
- Sistem de circulații neierarhizat și nemodernizat
- Dezvoltare urbană neuniformă a zonei

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 beneficiază de infrastructură edilitară în ceea ce privește rețeaua de alimentare cu apă și energie electrică.



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 Șeigău-Schit. Terenul are în prezent categoria de folosință “arabil / fâneață” 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 Șeigău-Schit.

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 Șeigău-Schit 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.

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, 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.

Configurația existentă a parcelarului nu permite realizarea de construcții și nu e un suport optim pentru dezvoltarea unui sistem parcelar 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 implementării 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 cu un confort sporit, dezvoltarea de locuințe în zonă fiind deja în proces de extindere.

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 prezintă declivități, există un relief care poate fi valorificat prin propunerile PUZ și prin soluțiile arhitecturale convenite cu beneficiarii noii lotizări.

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune extinderea cartierului de locuit Șeigău- Schit cu o zonă ce va fi ocupată cu locuire individuală cu confort ridicat. Densitatea propusă va fi una specifică unui cartier de locuințe individuale, încadrându-se în prevederile PUG-ului în vigoare și a PUZ-ului aprobat.

De asemenea, toate terenurile pe care se propun construcții vor avea un procent de cel puțin 60% 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.

Stratificația terenului

Pentru cercetarea stratificației terenului și a caracteristicilor sale fizico-mecanice pe amplasamentul propus, au fost analizate datele geotehnice furnizate de lucrările de teren executate anterior în zonele limitrofe, ce au pus în evidență următoarea succesiune de straturi:

- În suprafață sol vegetal cafeniu roșcat argilos-nisipos cu răspândire generală având o grosime de 0.60 – 0.80 m
- Urmează depozite deluviale constituite din argile prăfoase cafenii roșcate plastic consistent vârtoase cu carbonați trecere în adâncime la argile nisipoase cafenii cu elemente de pietriș și bolovăniș



Concluzii și recomandări ale studiului geo-tehnic

Având în vedere stratificația generală a terenului și proprietățile fizico-mecanice ale straturilor; ținând seama de regimul de înălțime al construcției (și de celelalte date puse la dispoziție de proiectantul general), de prevederile STAS 3300/2-85 și Normativul 112-2104, prin studiul geotehnic se recomandă:

Condiții de fundare estimative

- Strat de fundare: argile prăfoase cafenii roșcate plastic consistent vârtoase;
- Adâncimea minimă de fundare:
 - $D_{f_{min.}} = 0,90 - 1,00m$ la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/85 și asigurarea unei încastrări minime de 0,1-0,2m în terenul de fundare recomandat;
 - Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85; anexa B pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00m$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00m$ de la nivelul terenului sistematizat:
 - p_{conv} (de bază) = 290 – 320 kPa
 - pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se va corecta în conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, anexa B, punctele B.2.1. și B.2.2.

Adâncimea apei subterane

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii) la o adâncime variabilă de cca. 8.5 – 10.0 m, în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

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

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

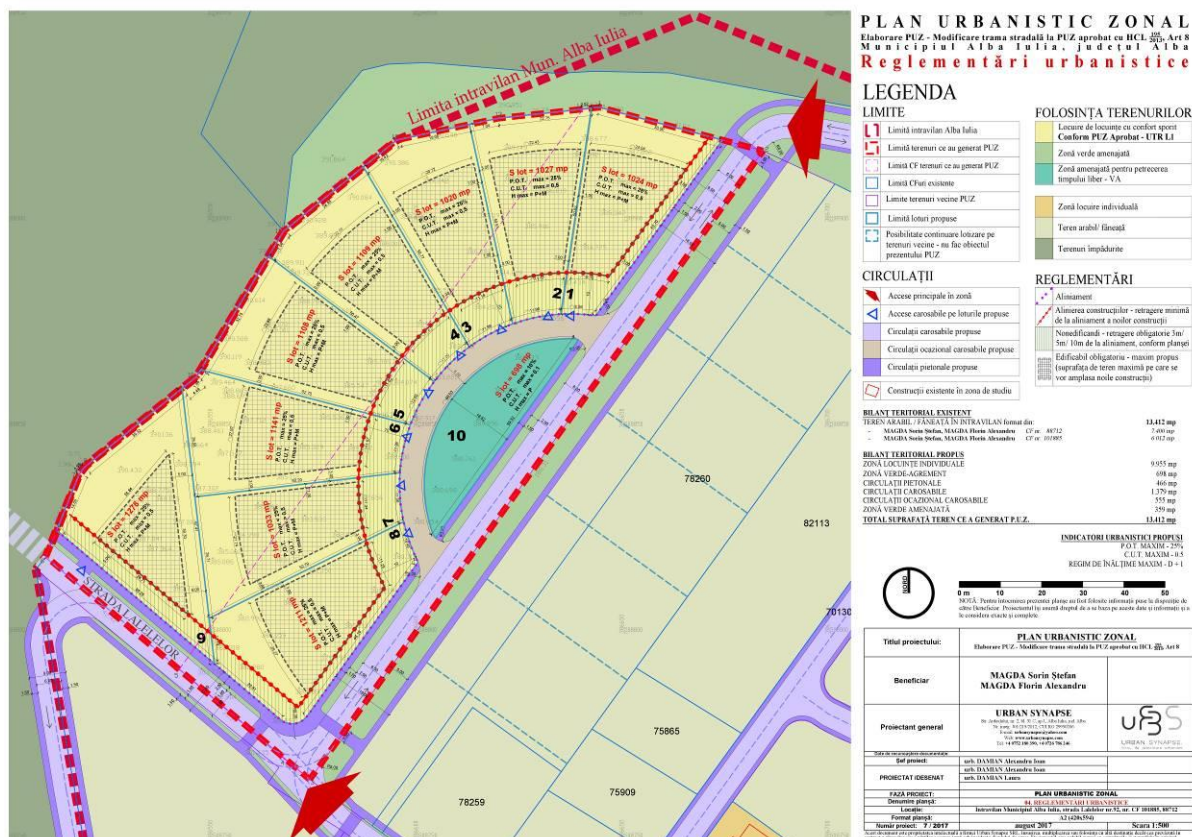
Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.



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.)



PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Organizarea circulației carosabile

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

Prin Planul Urbanistic General și zonal, strada principală de acces în zonă rămâne Strada Lalelelor, de asemenea fiind propusă și o stradă de acces la terenul în studiu, dispusă la sud-est de acesta. Propunerea PUZ va menține aceste circulații ca direcții viitoare de dezvoltare.

PUZ-ul propune realizarea unei noi alei ocazional carosabile de deservire locală cu formă semi-eliptică și cu lățime de 6 m, ce va permite accesul carosabil strict pe parcelele nou definite prin PUZ.

Toate accesele 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 și radial-concentrică, ce va permite utilizarea cât mai eficientă și durabilă a terenului în studiu.

Dirijarea circulației și reglementările de prioritate pentru circulația rutieră se vor realiza prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de 4 metri.

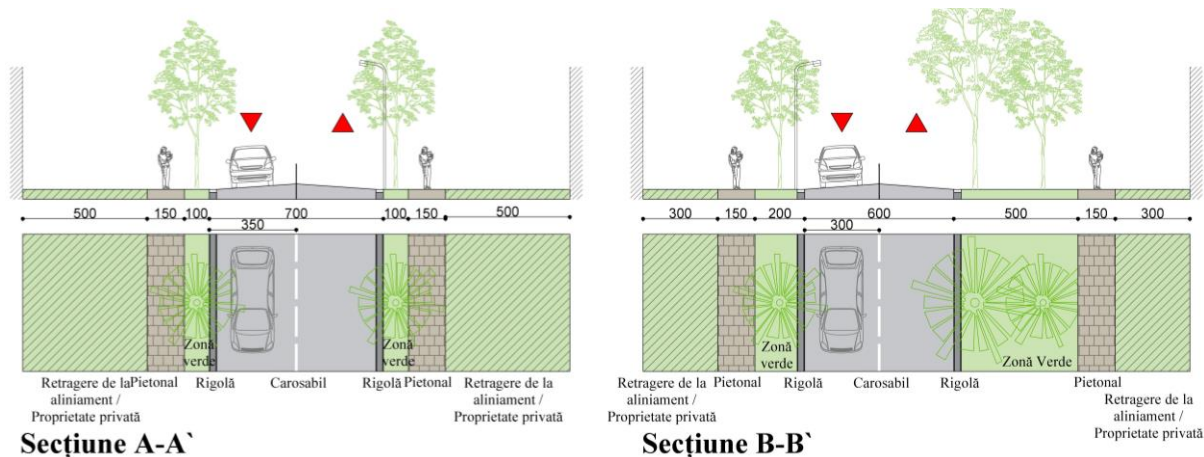
Pe toate terenurile care sunt ocupate cu sistemul de circulație propus în planșa de reglementări (atât carosabil cât și pietonal) se propune interdicție definitivă de construire.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă ocupată cu locuire individuală, fiecare proprietar să își amenajeze spații de parcare. Astfel, pentru construcțiile cu o suprafață construită desfășurată mai mică de 100mp se va amenaja minim un loc de parcare pe parcelă, iar pentru construcțiile cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100mp, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pe parcelă.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente lucrărilor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru desfășurarea circulației auto în condiții de siguranță, va fi suportat de către beneficiarul PUZ-ului de față din fonduri proprii sau diverse surse de finanțare, în parteneriat cu alți investitori interesați sau asociații ce vor cuprinde viitorii proprietari ai terenurilor din cadrul PUZ-ului.

PROFILE STRADALE





Organizarea circulației pietonale

După cum am menționat și mai sus, străzile existente 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 1,5 m lățime, destinată circulației pietonale. Aleea ocazional carosabilă de deservire locală va avea un caracter predominant pietonal, fiind permis aici accesul auto doar pentru proprietarii de parcele din cadrul prezentului PUZ.

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.

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 radial concentrică, optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului, și are o structură coerentă, rezultând în urma procesului de urbanizare. Caracterul organic al parcelării rezultate este potrivit pentru zona unde este amplasată parcelarea nouă, zonă adiacentă pădurii, unde se propune un coeficient mic de ocupare a terenului și densitate mai mică.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, destinația terenurilor va fi:

- Terenuri pentru dezvoltarea de locuire individuală (se propun 9 parcele cu suprafețe de peste 1000 mp)
- Teren amenajat pentru petrecerea timpului liber (1 parcelă)
- Zone verzi amenajate (de-a lungul străzilor)
- Circulații carosabile (interdicție definitivă de construire)
- Circulații ocazional carosabile (doar pentru acces la loturile propuse, 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 D+P+M (maxim 7 m la cronișă/streașină, maxim 12 m la coamă).

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 13.412 mp.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

FUNCȚIUNE	Suprafață (mp)	% din total
Locuire individuală	9.955	74.23%
Zonă verde - agrement	698	5.20%
Circulații pietonale	466	3.47%
Circulații carosabile	1.379	10.28%
Circulații ocazional carosabile	555	4.13%
Zone verzi amenajate	359	2.67%



TOTAL

13.412

100,00%



PLAN URBANISTIC ZONAL Elaborare PUZ - Modificare trasa stradala la PUZ aprobat cu HCL 195/2013, Art.8 Municipiul Alba Iulia, județul Alba **Reglementări urbanistice**

LEGENDA

LIMITE

- 1 Limita intravilan Alba Iulia
- 2 Limita terenuri ce au generat PUZ
- 3 Limita CF terenuri ce au generat PUZ
- 4 Limita CF existente
- 5 Limita terenuri vecine PUZ
- 6 Limita loturi propuse
- 7 Posibilitate continuare lotizare pe terenuri vecine - nu fac obiectul prezentului PUZ
- 8 Accese principale în zona
- 9 Accese secundare pe loturile propuse
- 10 Circulații carosabile propuse
- 11 Circulații ocazionale carosabile propuse
- 12 Circulații pietonale propuse
- 13 Construcții existente în zona de studiu

FOLOSINȚA TERENURILOR

- 1 Locuiri de locuit cu confort sporit
- 2 Conform PUZ aprobat - UTR Li
- 3 Zonă verde amenajată
- 4 Zonă amenajată pentru petrecerea timpului liber - VA
- 5 Zonă locuiri individuale
- 6 Teren arabil / florant
- 7 Terenuri împădurite

REGLEMENTĂRI

- 1 Alinașment
- 2 Alinașment construcțiilor - retragere minimă de la alinașment a noilor construcții
- 3 Nomenclatură - retragere obligatorie 1m/5m/10m de la alinașment, conform planșei
- 4 Edificabil obligatoriu - maxim propus (suprafața de teren maximă pe care se vor amplasa noile construcții)

BILANT TERITORIAL EXISTENT

TEREN ARABIL - FĂCĂLȚĂ ȘI SUBZĂCĂLȚĂ	13.412 mp
- MAGDA Sorin Ștefan, MAGDA Florin Alexandru	7.400 mp
- MAGDA Sorin Ștefan, MAGDA Florin Alexandru	6.012 mp
BILANT TERITORIAL PROPUȘ	
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	9.955 mp
ZONĂ VERDE-AGRIMENT	698 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	460 mp
CIRCULAȚII CAROSABILE	1.379 mp
CIRCULAȚII OCAZIONALE CAROSABILE	559 mp
ZONĂ VERDE AMENAJATĂ	359 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT PUZ	13.412 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI POT MAXIM: 25% CUT MAXIM: 0.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: D+1



0 10 20 30 40 50

Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar:	Elaborare PUZ - Modificare trasa stradala la PUZ aprobat cu HCL 195/2013, Art.8
Proiectant general:	MAGDA Sorin Ștefan MAGDA Florin Alexandru
Proiectant general:	URBAN SYNAPSE 18, Str. Al. I. Cuza nr. 18, CP 515400, Alba Iulia, județul Alba CUI RO 29930206 Tel: 0752 180 390 / 0726 786 246 E-mail: urbansynapse@yahoo.com Web: www.urbansynapse.com
Proiectat de:	ing. DAVILA Alexandra Ioana ing. DAVILA Alexandra Ioana ing. DAVILA Laurențiu
Proiectat de:	PLAN URBANISTIC ZONAL
FAZA PROIECT:	84 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Scara proiect:	Intervenții Urbanistice Alba Iulia, județul Alba, nr. 195/2013, Art. 8
Scara proiect:	1:500

PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE

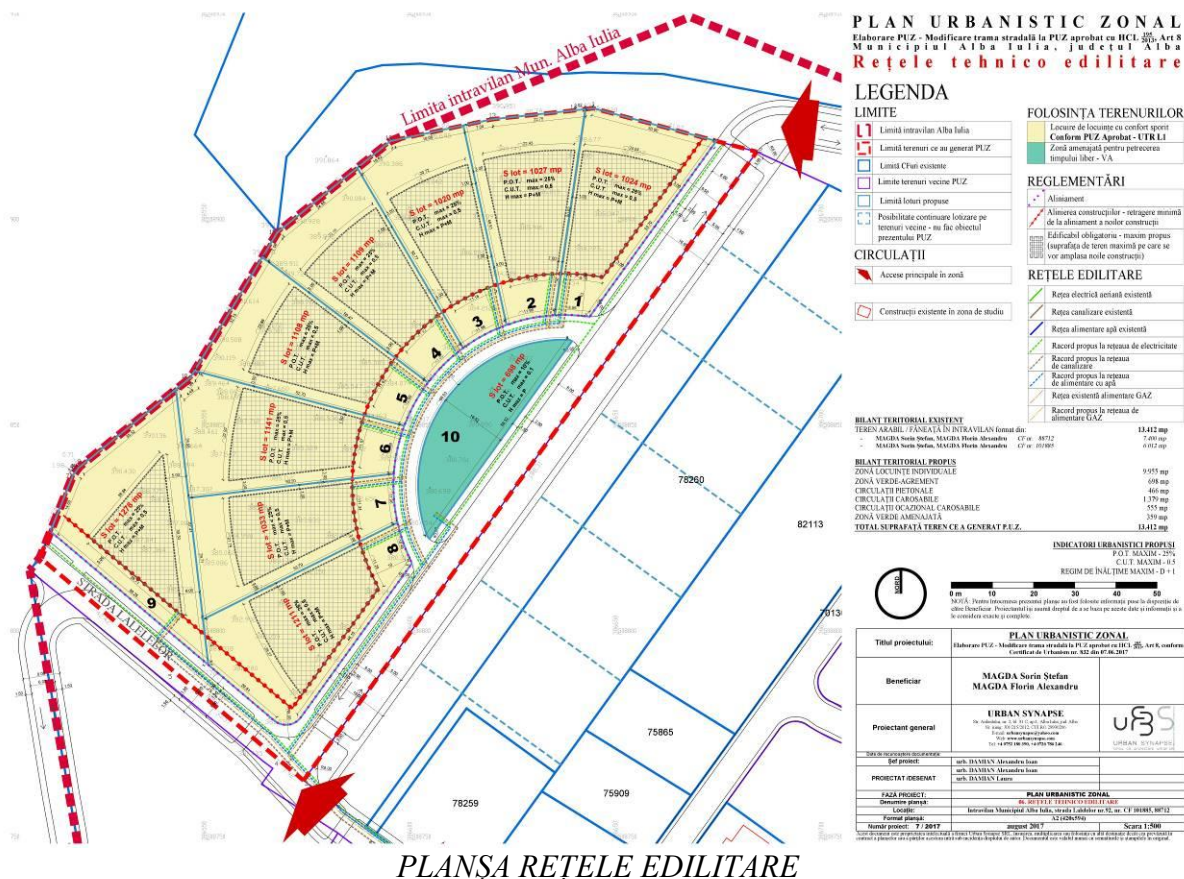
INDICI URBANISTICI

Locuire individuală

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 25%
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0.5
- Regim de înălțime maxim: D+P+M (maxim 7 m la cronișă/streașină, maxim 12 m la coamă)



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare



PLANȘA REȚELE EDILITARE

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza prin extinderea și racordarea la rețelele publice existente. Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenurilor (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze natural, termoficare etc.).

Odată cu realizarea drumurilor se vor instala și tuburile de protecție pentru rețelele electrice, iluminat stradal și rețele de telecomunicații, cu respectarea distanțelor minime între acestea, conform normativelor.

Se recomandă utilizarea de tehnologii alternative pentru furnizarea suplimentară de energie electrică și căldură (panouri solare, fotovoltaice, mini-turbine eoliene).

Alimentare cu apă:

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă pe strada Rojomal, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii. Se poate realiza și echiparea edilitară în regim individual, cu condiția realizării rețelelor conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii, care să respecte normele de sănătate și de mediu.



În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, proprietarii vor fi obligați să își asigure evacuarea apelor uzate în regim propriu / centralizat (dacă acesta se va realiza până atunci în zonă).

Canalizare:

În zonă nu există rețea centralizată de canalizare, viitorii proprietari fiind obligați în prima etapă de dezvoltare a zonei, să își asigure evacuarea apelor uzate în regim propriu, prin realizarea de bazine betonate vidanjabile. Acestea vor fi dimensionate conform legislației în vigoare și realizate pe baza unui proiect tehnic de specialitate, care să respecte normele de sănătate și de mediu.

În momentul realizării în zonă a rețelei centralizate de evacuare a apelor uzate, toți proprietarii vor fi obligați să se racordeze la aceasta, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Alimentare cu energie electrică:

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu energie electrică pe strada Lalelelor, 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 nu există rețea centralizată de alimentare cu gaz, astfel viitorii proprietari vor trebui să-și asigure în regim propriu alimentarea cu gaz, sau să utilizeze tipuri de energie alternativă pentru nevoile lor (energie electrică, combustibil solid).

În momentul realizării în zonă a rețelei centralizate de alimentare cu gaz, proprietarii vor avea opțiunea se racordeze la aceasta, 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, în regim propriu.



- 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.

Astfel, propunerile conturate pentru zonă prin prezentul PUZ se încadrează în reglementările din Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal ce reglementează terenul studiat, 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, dezvoltarea cartierului Șeigău-Schit 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, ~60% din teren rămânând ocupat cu spații verzi, 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 periclitizează 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 Rojomal, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Extinderea acestei rețele se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.

Se poate realiza și echiparea edilitară în regim individual, cu condiția realizării rețelelor conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii, care să respecte normele de sănătate și de mediu.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă/realizării de puț forat, proprietarii vor fi obligați să asigure evacuarea apelor uzate, în primă etapă în regim individual, prin realizarea de bazine betonate vidanjabile.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

În zona PUZ-ului nu există un sistem centralizat de evacuare a apelor uzate.

Fiecare proprietar / investitor va fi obligat să își asigure evacuarea apelor uzate prin sistem propriu (bazin betonat vidanjabil), respectând normele de mediu și de sănătate.

În momentul realizării rețelei centralizate de canalizare în zonă, toți proprietarii vor fi obligați să se racordeze la aceasta.

- **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 60% 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.
- Se impune ca de-a lungul străzii principale din cadrul PUZ să se planteze de o parte și de alta aliniamente de arbori (nu arbuști), conform planșei de Reglementări Urbanistice

• 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
 - o 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:
 - o 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 (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.

- **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.

- 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-zone 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 13.412 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 Șeigău-Schit 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 60% care va fi ocupat cu zone verzi, reglementate prin PUZ-ul de față, în zonele de locuințe individuale acestea fiind amenajate de proprietari.

De asemenea se propune și o zonă de agrement recreere, predominant verde, care va deservi toate parcelele din lotizarea propusă.

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, realizarea de spații verzi publice, toate acestea însumând o suprafață de 2.759 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 radial-concentrică, optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 13.412 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 (13.412 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 stabili 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.

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

- a. 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)
- b. Predarea noilor terenuri definite prin PUZ către viitorii proprietari / investitori
- c. Pregătirea terenurilor destinate sistemului de circulații pentru viitoarele amenajări (eliberare de vegetație, sistematizare etc.)
- d. Modernizarea circulațiilor principale din zonă
 - 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)**
- e. 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

**Elaborare PUZ – Modificare trama stradală la PUZ
aprobat cu HCL 195/2013, Art. 8**

- Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale cu confort sporit -



– Intravilan Municipiul Alba Iulia, strada Lalelelor –
județul ALBA

august 2017

Pagina 1 din 35 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ - Modificare tramă stradală la PUZ aprobat cu HCL 195/2013, Art.8
Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale cu confort sporit



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.	7 / 2017
<u>DENUMIREA LUCRĂRII:</u>	Plan Urbanistic Zonal – <i>Elaborare PUZ- Modificare tramă stradală la PUZ aprobat cu HCL 195/2013, Art.8</i> - <i>Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale cu confort sporit -</i>
<u>FAZA DE PROIECTARE:</u>	Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări
<u>SPECIALITATEA:</u>	URBANISM
<u>AMPLASAMENT:</u>	intravilan Municipiul Alba Iulia, str. Lalelelor, municipiul Alba Iulia, (conform PUG Municipiul Alba Iulia, 2012 - în vigoare), Zona Șeigău - Schit
<u>BENEFICIARI:</u>	MAGDA Sorin Ștefan MAGDA Florin Alexandru
<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>August 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-edilărită	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	20

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale	22
-----------------------------------	----

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L1	–	Locuințe individuale în regim izolat, cu confort sporit	24
Ar	–	Zonă de agrement și recreere	31
C	–	Subzona căilor de comunicație	34

V. Unități teritoriale de referință

35



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 13.412 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.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

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. Dacă nu există rețele centralizate în zonă, se permite dotarea edilitară în regim individual, conform proiectelor de specialitate aprobate conform legii, care să respecte normele sanitare și de mediu.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (11) 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 serviciile impuse de către acestea vecinătăților*
- (12) 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.
- (13) 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

- (14) 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.
- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) 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

- (18) 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.
- (19) 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 Regulament Local de Urbanism.



Lucrări de utilitate publică

- (20) 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.
- (21) 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.
- (22) 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.
- (23) 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 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 respecta planșa de Reglementări Urbanistice din prezentul PUZ, iar retragerea față de limitele posterioare 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 4 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 normele 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) Accesele 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.
- (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 supraterană, 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 12 m;
 - adâncimea parcelei de minim 30 m;
 - suprafața parcelei de minim 1000 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:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) 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 împrejuririlor va fi de 2 m. Împrejuririle 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 împrejuririlor orientate spre spațiul public.
- (13) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (14) Tratatul arhitectural al împrejuririlor 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.

Principală 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 radial concentrică, optimă pentru folosirea cât mai eficientă a terenului, și are o structură coerentă, rezultând în urma procesului de urbanizare. Caracterul organic al parcelării rezultate este potrivit pentru zona unde este amplasată parcelarea nouă, zonă adiacentă pădurii, unde se propune un coeficient mic de ocupare a terenului și densitate mai mică.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, destinația terenurilor va fi:

- Terenuri pentru dezvoltarea de locuire individuală (se propun 9 parcele cu suprafețe de peste 1000 mp)
- Teren amenajat pentru petrecerea timpului liber (1 parcelă)
- Zone verzi amenajate (de-a lungul străzilor)
- Circulații carosabile (interdicție definitivă de construire)
- Circulații ocazional carosabile (doar pentru acces la loturile propuse, 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 D+P+M.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 13.412 mp.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

FUNCȚIUNE	Suprafață (mp)	% din total
Locuire individuală	9.955	74.23%
Zonă verde - agrement	698	5.20%
Circulații pietonale	466	3.47%
Circulații carosabile	1.379	10.28%
Circulații ocazional carosabile	555	4.13%
Zone verzi amenajate	359	2.67%
TOTAL	13.412	100,00%



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.L1 - Locuințe individuale în regim izolat, cu confort sporit

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 (garaj, zonă barbeque, seră, piscină, terasă acoperită, pergolă etc.)
- Spații verzi
- Alei auto
- Alei pietonale
- Zone de parcare
- Zone de colectare selectivă a deșeurilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul

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 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile 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 institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto)
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau radioactive;
- 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 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 12 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă și mai mare de 30 m
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 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 la min. 10m retragere de la aliniament (pentru parcelele 1-8), și min. 5m pentru parcela 9, conform planșei de *Reglementări Urbanistice*
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va încadra în limita maximă de edificabil definită pe planșa de *Reglementări Urbanistice*.

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 și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu.
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va încadra în limita maximă de edificabil definită pe planșa de *Reglementări Urbanistice*.
- Este interzisă 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 4 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 se va amenaja minim un loc de parcare pe parcelă, iar pentru construcțiile cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 100mp, 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 D+P+M. (7 m la cornișă/streașină, 12m la



coamă)

- Se admite realizarea de demisol, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 7m de la cota terenului amenajat.

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 ține 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 fațadelor 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 naturală 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 adaptat cadrului natural înconjurător și va respecta tendințele arhitecturii contemporane. 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 metal / lemn /



piatră naturală 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 pașise 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 recomandată 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 silicatică, 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;
- Dacă nu există rețele centralizate în zonă, se permite dotarea edilitară în regim individual, conform proiectelor de specialitate aprobate conform legii, cu respectarea normelor sanitare și de mediu
- În momentul realizării de rețele centralizate în zonă, beneficiarii sunt obligați să se brânșeze la acestea
- toate brânșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- 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, 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 60%
- 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 minimul 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 2 metri din care un soclu opac de maxim **0.60 m.**, partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de vegetație;
- stâlpii de susținere se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană.
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2 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 2.5m.



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 25%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.5



2.Ar – Zonă de agrement și recreere

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona cuprinde toate terenurile ocupate cu spații de recreere din cadrul PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- circulații pietonale
- mobilier urban, amenajări pentru sport, agrement, joc și odihnă, pergole, terase acoperite, zonă barbeque
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- oglinzi de apă
- Zone de colectare selectivă a deșeurilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Nu este cazul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

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

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

- Conform planșei desenate de Reglementări Urbanistice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- structurile care este permis a se realiza în zonă se vor amplasa conform unor proiecte de amenajare a spațiilor de agrement.

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

- structurile care este permis a se realiza în zonă se vor amplasa conform unor proiecte de amenajare a spațiilor de agrement.

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

- structurile care este permis a se realiza în zonă se vor amplasa conform unor proiecte de amenajare a spațiilor de agrement.



ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesele și structurile care este permis a se realiza în zonă se vor amplasa conform unor proiecte de amenajare a spațiilor de agrement.
- Realizarea spațiilor pentru agrement și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de realizare a rețelelor tehnico-edilitare, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare.
- Pentru amenajările spațiilor cu rol pietonal 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 private, fără ocuparea spațiului public;
- Staționarea vehiculelor se admite numai în afara spațiilor publice;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Structurile care este permis a se realiza în zona de agrement și recreere nu vor avea înălțime mai mare de un nivel (P)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura structurilor permis a se realiza în zonele de agrement și recreere va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- structurile care este permis a se realiza în zonă vor fi dotate cu rețele tehnico-edilitare în funcție de nevoi și conform unor proiecte de amenajare a spațiilor de agrement și recreere.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 5 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 40cm) va fi pe cât posibil protejată și păstrată pe toată suprafața PUZ. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- spațiile neocupate de alte amenajări sau accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- 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.



ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Pentru funcțiunile cu acces public, se poate renunța la realizarea împrejmuirilor, dacă investitorul / beneficiarul este de acord.
- 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.
- Dacă se optează pentru realizarea de împrejmui, acestea vor avea înălțimea de maxim **2.0** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană

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 cu amenajări, structuri specifice zonelor de agrement și recreere, platforme, alei etc. va fi de maxim 10%

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

- CUT-ul nu va depăși 0.1.



3.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.

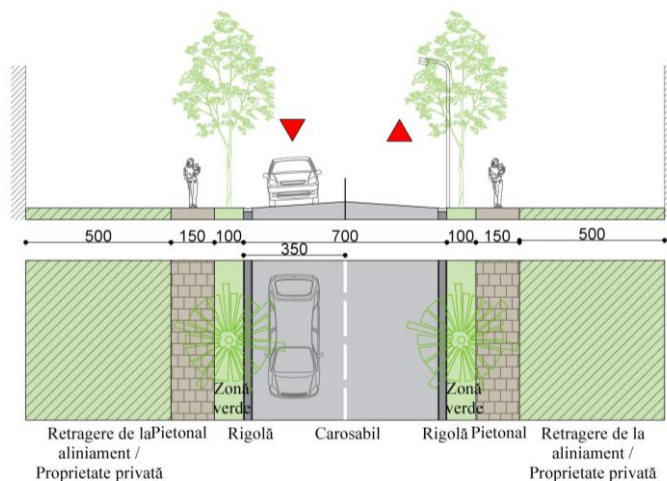
(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 4 – ÎMPREJMUIRI

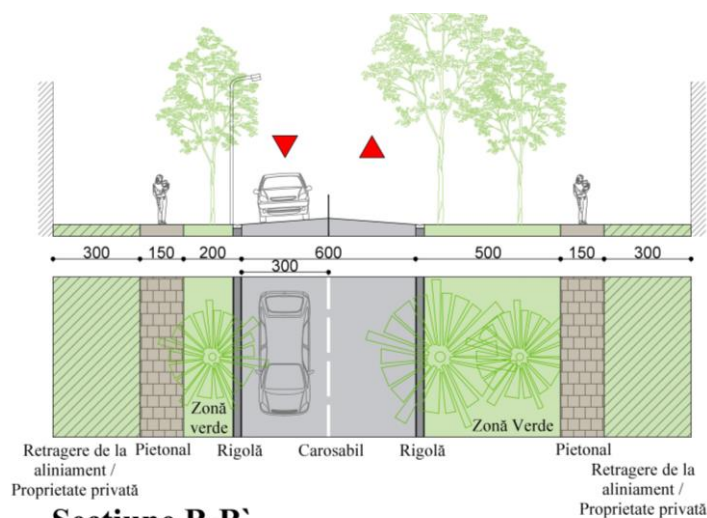
- Atât terenurile domeniu public ocupate cu infrastructură pietonală, pentru biciclete și rutieră cât și terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejmuiuri.



PROFILE STRADALE



Secțiune A-A'



Secțiune B-B'

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință (L1, Ar, C) s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice.

3. Raport de specialitate

MAGDA SORIN STEFAN, MAGDA FLORIN ALEXANDRU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ - MODIFICARE TRAMA STRADALA LA PUZ APROBAT CU HCL 195/2013, ART 8, ALBA IULIA, STRADA LALELELOR, FN.

Documentatia a fost intocmita de: URBAN SYNAPSE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia realizarea unor parcele pentru construirea de locuinte individuale si a drumurilor de acces care vor reglementa accesul la loturi.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, faneata – 13412 mp.

Funcțiunea aprobată – UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Funcțiunea reglementata – UTR = L1 – locuinte individuale in regim izolat, cu confort sporit.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Lalelelor, la strada propusa prin PUZ cu profil de 14 m si la strada propusa prin PUZ cu profil de 6 m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 5 m fata de strada Lalelelor si min 10 m fata de strada privata propusa prin PUZ cu profil de 6 m.

Retrageri fata de proprietatile vecine: fata de limitele laterale si posterioare retragerile vor respecta distantele din RLU si din plansa de reglementari urbanistice.

Regim maxim de inaltime reglementat: D+P+M

POT max. reglementat = 25% CUT max. reglementat = 0.5

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strazile Lalelelor si strazile nou propuse cu profile de 14 m, respectiv 6 m.

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

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului 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 15.01.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 17.01.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

