

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 25/2018

PROIECT NR. 25/2018

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
ANULARE STRADA – alee din strada Nazareth Illit
INTRAVILAN, STR. Nazareth Illit, Nr.100,102, MUNICIPIUL ALBA IULIA,
JUDETUL ALBA**

**BENEFICIARI: OTAVA EUGENIU, OTAVA ANA CORNELIA, COJOC PETRU,
COJOC CONSTANTA**

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

Data: NOIEMBRIE 2018

Exemplar nr. **2**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 25/2018

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
 - 5.1. Tema de proiectare
 - 5.2. Avize si acorduri de principiu
 - 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****□1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

DENUMIRE LUCRARE:	ELABORARE PLAN URBANISTIC PENTRU ANULARE
STRADA – alee din Nazareth Illit	
▪ NR. PROIECT:	25/2018
▪ BENEFICIAR:	OTAVA EUGENIU, OTAVA ANA CORNELIA, COJOC PETRU, COJOC
CONSTANTA	
▪ ADRESA OBIECTIV:	INTRAVILAN, STR. NAZARETH ILLIT, 100, 102
	ALBA IULIA, JUD. ALBA
▪ FAZA:	PUZ
▪ PROIECTANT GENERAL:	SC ARHIPROJECT ONE SRL
COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII -	
COLABORATORI:	URBANISM – arh. MIREA IULIAN
▪ DATA ELABORARII:	NOIEMBRIE 2018

□1.2. OBIECTUL P.U.Z.**Solicitari ale temei program**

Conform temei de proiectare intocmita de beneficiar se doreste anularea unei strazi (Alee din Nazareth Illit) prevazuta prin Planul Urbanistic Zonal Alba Iulia - Micesti, aprobat cu HCL nr. 108/2008 si pastrarea functionalitatii zonei – UTR M1 – zona rezidentiala, subzona LM2 – a locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate.

Initiatorii acestui Plan Urbanistic Zonal sunt doua persoane fizice proprietari a celor doua parcele afectate de traseul strazii Alee din Nazareth Illit.

Zona studiata prin prezentul P.U.Z are suprafata de 1665.00 mp.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a avut in vedere Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin ordinul nr. 176/N/16 august 2000, al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, precum si prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului modificata si completata cu OUG nr. 7/2011.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul este amplasat in intravilan, in partea de vest a municipiului Alba Iulia, cu deschidere la strada Nazareth Illit si Nera si se doreste ca prin acest Plan Urbanistic Zonal sa se anuleze strada Alee din Nazareth Illit cu latimea de 4.00m (in forma de L) in lungime de aproximativ 60 m prevazuta pe loturile studiate prin P.U.Z. Alba Iulia -Micesti.

□1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- PUZ Alba Iulia - micesti, aprobat cu HCL nr. 108/2008;
- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect si aprobat cu HCL nr. 158/2014.

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

- Ridicare topografica a terenului studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiata in actualul PUZ se afla in partea de nord-vest a municipiului Alba Iulia, pe Strada Nazareth Illit si Nera Nr. 100, 102.

Folosinta actuala a terenului este arabil si pasune cu destinatia stabilita prin documentatii de urbanism: PUZ si PUG ca UTR M1 – zona rezidentiala, subzona LM2 a locuintelor individuale de tip urban cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul studiat are functiunea de teren agricol in intravilan si se indentifica prin :
COJOC PETRU, COJOC CONSTANTA - C.F. 105143, Nr. Cad.105143; S teren = 905 mp
OTAVA EUGEN, OTAVA ANA CORNELIA - C.F. 107546, Nr. Cad.107546; S teren = 760mp
S Total = 1665 mp

□2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie terenul studiat este localizat in partea de nord vest a localitatii Alba Iulia in intravilan si se invecineaza :

- la vest - teren proprietate privata a lui Barzu Petrica;
- la est - teren proprietate privata Rezerva Primariei si Strada Nera;
- la sud - strada Nazareth Illit si Rezerva Primariei ;
- la nord - strada Nera.

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

Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. se afla amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia, intre strazile Nazareth Illit si Strada Nera.

In zona studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal exista reetele de alimentare cu apa, retele de alimentare cu energie electrica si retele de alimentare cu gaze naturale in regim de joasa presiune.

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

□2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este plat. Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.
Zona climatica A, zona seismica D.

2.4. CIRCULATIA

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

Rețeaua stradală, in zona studiata este bine conturata de rețeaua de strazi propuse prin P.U.Z- ul . „Alba Iulia -Micesti” aprobat cu HCL 108/2008.

Prin Planul Urbanistic Zonal se doreste anularea strazii Alee din Nazareth Illit cu latimea de 4.00m (in forma de L) in lungime de aproximativ 60 m prevazuta pe loturile studiate prin Planul Urbanistic Zonal Alba Iulia Micesti, de pe proprietatea privata a celor doi Beneficiari.

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

In zona predominant este transportul rutier.

□2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil in intravilan*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona:

- *terenuri arabile in intravilan*
- *terenuri construibile in intravilan*

Relationari intre functiuni

Zona studiata este parte integranta din **UTR M1– zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, subzona LM2 – a locuintelor individuale cu cladiri de tip urban cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate.**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

PROPOS PRIN PUG ALBA IULIA

P.O.T.maxim= 40%

CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru inaltime P+1+M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

Asigurarea cu spatii verzi

In prezent folosinta terenului este arabil deci are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale

Principalele disfunctionalitati

Conform P.U.Z Alba Iulia - Micesti pe proprietatea domnilor Otava Eugeniu si Cojoc Petru este prevazuta o strada ((Alee din Nazareth Illit cu latimea de 4.00m (in forma de L)) in lungime de aproximativ 60 m.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In prezent pe strada Nazareth Illit exista o retea de alimentare cu apa in sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Nazareth Illit exista o retea de alimentare cu energie electrica LEA 0.40 kV,.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Nazareth Illit exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de joasa presiune

□2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea de locuinte individuale.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

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

Terenul studiat in actualul P.U.Z este strabatut de o retea de medie tensiune LEA 110Kv care are o zona de protectie de 37.00m (culuar protectie – teren neconstruibil) conf. Plansa Nr.1 Situatii Existente.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

□2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei este in curs de derulare.

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

Se evidenziază posibila renunțare la strada Alea din Nazareth illit în lungime cca. 6000 m propusă pe proprietatea privată a beneficiarilor.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În urma analizei situației existente și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate de populația din zonă, este posibilă renunțarea la strada propusă prin P.U.Z. ALBA IULIA - MICEȘTI în lungime de cca. 60.00 m.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a analizat situația existentă conform documentației topografice primită de la departamentul de specialitate al Primăriei Alba Iulia.

S-au preluat date geotehnice din studiile geotehnice ale amplasamentelor din zonă, evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

În urma interpretării și analizării lucrărilor geotehnice pe amplasamentul propus a fost identificată următoarea stratificație a terenului:

- în suprafață un strat superficial de sol vegetal (cu grosimea de 0,35 – 0,50 m)
- urmează un complex de strate aluvionare fine argiloase - prăfoase - nisipoase cu o grosime de 1,20 -:- 4,50 m, alcătuit din argile prăfoase, prafuri argiloase.

Interpretând rezultatele determinărilor de laborator rezultă următoarele caracteristici fizico-mecanice ale complexului aluvionar:

- pentru argile prăfoase
- indice de plasticitate $I_p = 19,54 -:- 30,81\%$, indică pământuri cu plasticitate medie-:- mare;
- indicele de consistență $I_c = 0,60 -:- 0,88$, indică pământuri plastic consistent-:- vâtoase.
- pentru prafuri argiloase
- indice de plasticitate $I_p = 15,64 -:- 28,59\%$, indică pământuri cu plasticitate medie-:-mare;
- indicele de consistență $I_c = 0,63 -:- 0,94$, indică pământuri plastic consistent-:- vâtoase.
- pentru praf, praf nisipos
- indice de plasticitate $I_p = 23,46\%$, indică pământuri cu plasticitate medie-:-mare;
- indicele de consistență $I_c = 0,88$, indică pământuri plastic consistent-:-vâtoase.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale straturilor și prevederile STAS 3300/2-85 pe amplasamentul propus se recomandă următoarele condiții de fundare:

- strat de fundare: complex de strate nisip prăfos și nisip fin;
- presiunea convențională $P_{conv.} = 180 \text{ KPa}$, conform STAS 3300/2-85 pentru $B = 1,00$ și $D_f = 2,00 \text{ m}$.
- strat de fundare: complex de strate argile prăfoase, prafuri argiloase și nisipoase;
- presiunea convențională $P_{conv.} = 240-270 \text{ KPa}$, conform STAS 3300/2-85 pentru $B = 1,00$ și $D_f = 2,00 \text{ m}$.
- adâncimea minimă de fundare: $D = 0,85 -:- 2,00 \text{ m}$ de la cota terenului natural;

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,08g$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț în zonă studiată este de 0.80-:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș, care prin intermediul afluentului său pe dreapta, râul Ampoi drenează întreaga rețea hidrografică locală.

Apa subterană este cantonată sub formă de pânză freatică cu nivel liber în aluviunile detritice grosiere din zona de luncă și de terasă la adâncimi variabile de la 3,00 - 4,00 m.

□3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată în prezentul proiect cuprinde, conform P.U.G. ALBA IULIA, avizat și aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, o suprafață aferentă subzonei LM2 a locuințelor individuale de tip urban cu P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire, înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Această zonă, în cadrul P.U.G. a fost destinată amenajării de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Nu se va accepta în zona de locuit :

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Regimul de construire poate fi continuu, cuplat sau izolat în funcție de caracterul zonei și dimensiunile parcelei.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Lucrarea majoră prevăzută în zona este cea de construire locuințe individuale.

Dezvoltarea infrastructurii de bază (rețele electrice și apă) se va face de către investitor urmând ca bransamentele și restul dezvoltării echipării edilitare să se facă treptat pe măsura realizării obiectivelor propuse.

□3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat, situat în partea de nord-vest a municipiului Alba Iulia, se desfășoară la baza versantului vestic - Mamuț, coborând mai abrupt pe latura nordică, ca mai apoi să se desfășoare relativ plat pe majoritatea suprafeței înspre lunca Ampoiului.

Pentru a păstra caracterul zonei, se propune ca în zona care face obiectul acestui P.U.Z. să se încerce o integrare organică a noilor zone destinate construcțiilor de locuințe.

□3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zona se desfășură pe direcția strazilor Nazareth Illit, Strada Alessandria și strada Nera.

Pentru rezolvarea accesului la parcelele studiate prin P.U.Z. – Alba Iulia Micesti aprobat cu HCL 108/2008 s-a propus dezvoltarea strazilor Nazareth Illit la un profil de 10.00m (6.00m carosabil și 2 trotuare de 2m) și Nera la un profil de 7.00 m (6.00m carosabil și un trotuar 1.00m) care se vor menține și în actualul PUZ.

Accesul la loturile studiate se va face atât din strada Nazareth Illit cât și din strada Nera.

Pentru toate caile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
 - întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil - III;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fașilor de protecție.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele propuse prin PUZ Alba Iulia – Micesti aprobat cu HCL 108/2008 și care se vor menține în actualul PUZ.

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată prin P.U.G. al municipiului Alba Iulia și menținută prin prezentul P.U.Z. este cea de zonă rezidențială, subzonă LM2 – a locuințelor individuale cu clădiri de tip urban cu P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire, înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

- **domeniul privat LM2**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale, în regim de înălțime P, P+1, P+1+M;

- **domeniul public de interes local**, reprezentat de strazile Nazareth Illit și Nera modernizate prin PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

Prin **alinament** se înțelege retragerea construcțiilor față de limita de proprietate dintre domeniul privat și domeniul public.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 25/2018

Fata de aceasta limita cladirile vor fi amplasate retrase conf HCL 108/2008 cu:
- 5.00 m pe latura de est la strada Nera si conform zonei de protectie a LEA 110Kv;

Fata de limitele laterale si spate, cladirile se vor amplasa conf. Reglementarilor aprobate prin HCL 108/2008.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

Bilant teritorial

VI. BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE din care:	1665.00	100.00	1165.00	100.00
AGRICOL - INTRAVILAN	1461.00	87.74	-	-
STRADA reglementata prin puz Alba Micesti aprobat cu HCL 108/2008	204.00	12.25	-	-
1. LM2- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, din care:	-	-	1665.00	100
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR INDIVIDUALE	-	-	1446.65	86.88
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT	-	-	218.35	13.12
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA	-	-	-	-

Nota: Zona studiata va fi parte integranta din UTR M1 - zona rezidentiala, subzona LM2 - a locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M

P.O.T.maxim= 40%

CUT maxim pentru inaltimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru inaltimi P+1+M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin bransament la reseaua stradala existenta in zona pe strada Nazareth Illit.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea se va rezolva cu Bazin ecologic vidanjabil iar la extinderea retelei de canalizare de pe strada Nazareth Illit pana la amplasamentul studiat beneficiarii se vor racordara la reseaua stradala de canalizare a apelor uzate menajere.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea de joasa tensiune existenta in zona.

3.6.3. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona fie pe combustibil lemnos, fie pe gaz.

3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a municipiului Alba Iulia pe baza de contract.

□3.7. PROTECTIA MEDIULUI**Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

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

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se vor organiza spatii verzi pe toate laturile zonei studiate conform interdictiilor de construire si destinatiilor zonelor cu interdictie de construire.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

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

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

□3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor și identificarea tipurilor de proprietate

Teren proprietate publică:

- de interes local:
 - **Căi de comunicații:**
 - Străzi
 - Trotuare
 - Spații verzi aferente.
 - **Infrastructura majoră:**
 - Rețele electrice;
 - Rețea de alimentare cu apă;
 - Rețea canalizare menajeră;
 - Rețea gaze naturale;

Terenuri în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice:

- Locuinte individuale.

3.8.2. Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse:

- Terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si/sau juridice ce vor trece in proprietate publica de interes local;

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate trece la elaborarea documentatiilor tehnico-economice in vederea autorizarii si realizarii lucrarilor propuse.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. al municipiului Alba Iulia, la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ANULARE STRADA
INTRAVILAN, STR. NAZARETH ILLIT, 100,102, MUNICIPIUL ALBA IULIA,
JUDETUL ALBA**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

-Unitatea teritoriala de referinta

Existenta si mentinuta prin P.U.Z. propus si conform P.U.G. Alba Iulia, avizat si aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, **U.T.R. M1 – ZONA REZIDENTIALA , subzona LM2**, a locuintelor individuale de tip urban in cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate.

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate, amplasata in nord- vestul municipiului Alba Iulia pe strada Nazareth Illit, Nr.100,102., judetul Alba.

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul agricol situat in intravilanul localitatii Alba Iulia - Micesti, in partea de Nord Vest a acesteia.

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

Existenta si mentinuta prin P.U.Z. propus si conform P.U.G. Alba Iulia, avizat si aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, **U.T.R. M1 – ZONA REZIDENTIALA , subzona LM2**, a locuintelor individuale de tip urban in cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate.

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

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

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

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

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

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

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

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

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

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

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

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

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

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

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

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

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 25/2018

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

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

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

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

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public (catre strada) sau privat (lateral si spate).

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament la strazile Nera si Nazareth Illit conf. PUZ Alba Iulia – Micesti aprobat cu HCL 108/2008, la strada Nera retragerea va fi definita de culoarul de protectie al LEA 110Kv.
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Fata de limitele laterale dintre parcelele, cladirile se vor amplasa conf. Reglementarilor propuse prin PUZ aprobat cu HCL 108/2008 pentru LM2

6.2. Vederea directa.

**Se va face conform Cod Civil.
FATADE NEVITRATE/ VITRATE**

Se vor respecta prevederile Cod Civil privind vederea directa spre proprietatea vecina si picatura la streasina.

Distanța dintre constructii si limita posterioare a parcelelor va fi de minim 3.00 m.

6.3. Inaltimea constructiilor.

-inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

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

7.2. Stationarea autovehiculelor - se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

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

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

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

10.1. Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejuririle spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimea da maxim 2.20 metri.

10.2. Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje nu se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului. Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.3. Spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoierului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR M1 – zona rezidentiala** se stabilesc urmatoarele subzone:

- **subzona LM2**, a locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate

- **subzona Cr** a cailor de comunicatie rutiera.

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

-existenta si mentinuta prin P.U.Z. propus si conform P.U.G. Alba Iulia, avizat si aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, **U.T.R. M1 – ZONA REZIDENTIALA, subzona LM2**, a locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate

1. Generalitati

1.1 Tipurile de subzone functionale :

- LM2**– subzona locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate;
- Cr** – subzona pentru cai de comunicatie rutiera.

1.2. . Functiunea dominanta a zonei - zona rezidentiala UTR M1 – subzona LM2 a locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-locuinte individuale 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, etc.

2.2. Utilizari permise cu conditii

-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40o si cu o suprafata utila de planseu a mansardei de maxim 60% din aria unui nivelcurent;

-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;

2.3. 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 refolosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul privat și domeniul public (către stradă) sau privat (lateral și spate).

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și de 5.0 metri pe străzi de categoria I și II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

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

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, clădirile se vor amplasa astfel:

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

pentru locuința izolată

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

pentru locuința cuplată

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

pentru locuința insiruită

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Stationarea autovehiculelor - se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare a circulatiei pe drumurile/strazile publice.

Pentru rezolvarea accesului la parcelele studiate prin P.U.Z. – Alba Iulia Micesti aprobt cu HCL 108/2008 sa propus dezvoltarea strazilor Nera la un profil de 7.00m (6.00m carosabil si un trotuar de 1m) si Nazareth Illit la un profil de 10.00 m (6.00m carosabil trotuare 1.20m si zone verzi 0.80m pe ambele parti ale drumului) care se vor mentine si in actualul PUZ.

Accesul la cele 2 loturi se va face atat din strada Nera cat si din strada din strada Nazareth Illit conf. Plansa Nr.2 Reglementari urbanistice.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

categorica traseului carosabil - III;

- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiiilor de protectie.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regim ul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita suprafetei propuse pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.)

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de:

CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru inaltime P+1+M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

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

Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

- la autorizarea imprejuririlor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejuririle 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.

Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu, deci in afara circulatiilor publice.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje nu se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului. Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 25/2018

pentru accese;

- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin;

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

1. Raport de specialitate

OTAVA EUGENIU, OTAVA ANA CORNELIA, COJOC PETRU, COJOC CONSTANTA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ - ANULARE STRADA – ALEE DIN STRADA N. ILLIT, ALBA IULIA, STRADA NAZARETH ILLIT, NR. 100

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia anulara unei strazi (alee din Nazareth Illit) prevazuta prin PUZ Alba Iulia – Micesti, aprobat cu HCL 108/2008 si pastrarea functionalitatii zonei..

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 si pasune – (760+905)mp = 1665 mp.

Funcțiunea aprobata/reglementata – UTR = M1-ca unitate teritoriala de referinta, LM=zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, subzona LM2-zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Nazareth Illit, strada Nera si De1181.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor aprobate prin HCL 108/2008, preluate prin prezenta documentatie faza PUZ si conform plansei de reglementari urbanistice aferenta documentatiei.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor aprobate prin HCL 108/2008, preluate prin prezenta documentatie faza PUZ si conform plansei de reglementari urbanistice aferenta documentatiei.

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 40%

CUT max. = 0.4 pentru P

CUT max. = 1.2 pentru P+1+M

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din De1181 (propus spre modernizare prin prezenta documentatie) si din strada Nera. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 15.01.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia completarii planselor cu propunerea de dezvoltare a strazii De1181, aflat in partea sud-vestica, cu profil transversal de 5m.

Alba Iulia, 17.01.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

