



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

NR. PROIECT: 24 / ianuarie 2019

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Municipiul Alba Iulia, str. Zărnești, nr. 6, județul Alba

BENEFICIAR: Perța Radu, Perța Nicolaie, Perța Doinița
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. Traian, nr. 27 F

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Mun. Alba Iulia, județ Alba
Str. Aron Pumnul, nr. 4
CUI: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: ARH. MĂRGINEAN ANDREI



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația terenurilor

2.5. Echiparea edilitară

2.6. Probleme de mediu

2.7. Necesități și opțiuni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

2. Unități și subunități funcționale

3. Funcțiunea dominantă a zonei

4. Funcțiunile complementare admise zonei

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Avize și acorduri

Certificat de Urbanism nr. 11 din 07.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia

Extrase CF

B. PIESE DESENATE

SCARA

• Plan de amplasament și delimitare a imobilului	1: 1 000
• Planșa U.01 - Încadrare în zonă	1: 5 000
• Planșa U.02 - Încadrare în P.U.G. Alba Iulia	1: 5 000
• Planșa U.03 - Situația existentă	1: 1 000
• Planșa U.04 - Reglementări urbanistice	1: 1 000
• Planșa U.05 - Reglementări urbanistice – Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară	1: 1 000
• Planșa U.06 - Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică	1: 1 000



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea „Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe individuale și semicolective și realizare drum acces”, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Zărnești, nr. 6, județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarilor care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ 009-2000, au obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

Documentația de față prezintă următoarele:

■ Inițiator proiect (beneficiar):

- **PERȚA RADU, PERȚA NICOLAIE, PERȚA DOINIȚA**, domiciliul în Municipiul Alba Iulia, str. Traian, nr. 27 F, județul Alba;

■ Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanți, colaboratori):

- **S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, județul Alba, C.U.I. 37743969, număr de ordine în Registrul Comerțului: J1/740/13.06.2017, administratori: Mărginean Andrei
- Proiectanți: arh. Mărginean Andrei

■ Data elaborării:

- august 2019

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei studiate, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 11 din 07.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe individuale și semicolective și realizare drum acces”, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Zărnești, nr. 6, județul Alba, P.U.Z. ce cuprinde piese scrise (Memoriul general și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului) și piese desenate la scara 1:5 000 și 1:1 000.

Conținutul P.U.Z.-ului și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 104136 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 104136, nr. parcelă 1185/3/1 și 1185/3/2, terenul are suprafața de 10 000 mp și categoria actuală de folosință „pășune” în intravilan.

Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Scopul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și/sau semicolective și realizarea unui drum de acces la parcelele rezultate, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m. Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor avea regimul maxim de înălțime subsol sau demisol + parter + etaj + mansardă. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a intravilanului localității Alba Iulia, pe strada Zărnești, nr. 6, județul Alba, la distanța de aproximativ 4 km față de clădirea Primăriei Municipiului Alba Iulia, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism de U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate. Conform P.U.Z.-ului aprobat de Primăria Municipiului Alba Iulia prin H.C.L. nr. 190/2010, art. 20, strada Râșnov și drumul de exploatare cu care se învecinează terenul studiat, vor avea profilurile stradale de 8,00 m, iar strada Zărnești va avea profilul stradal de 6,00 m.

Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform P.U.G.-ului în vigoare astfel:

- la vest: U.T.R. L7 = zonă rezidențială - subzona caselor de vacanță (P, P+1E);
- la nord, est și sud: U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate;
- în nord-vest: U.T.R. TS - MApN = zonă situată în extravilan - terenuri cu destinație specială.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”;
- funcțiunea dominantă a Unității Teritoriale de Referință va fi locuirea individuală și cea semicolectivă (în afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora);
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se va studia și rezolva modernizarea căilor de acces în incintă (realizare drum de acces, modernizare drum de exploatare și modernizare str. Râșnov);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public (se vor crea parcele distincte, ce vor avea categoria de folosință „drum”, necesare pentru dezvoltarea străzilor și crearea unui drum de acces);
- procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare maxim propus prin PUZ (P.O.T. maxim propus prin PUZ = 40% și C.U.T. maxim propus prin PUZ = 1,2);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații a localității Alba Iulia (str. Zărnești);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

1.3. Surse documentare

- PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia și R.L.U. aferent PUG-ului;
- Certificat de Urbanism nr. 11 din 07.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Extrase CF;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilelor, vizat de OCPI Alba;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Alte documentații PUZ și PUD realizate pentru amplasamentele învecinate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Abordarea studiului acestor terenuri a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă. Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă destinată locuirii, situată în afara ariilor protejate. Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de „pășune” și „pădure” în intravilan, o locuință și câteva anexe gospodărești în extravilan, ce aparțin de MAPN.

Până acum potențialul de dezvoltare al zonei studiate a fost valorificat în primul rând, prin construirea de locuințe individuale, anexe gospodărești și case de vacanță.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- viziunea politica regională, județeană și locală privind dezvoltarea acestei zone rezidențiale;
- interesul populației pentru asemenea proiecte;
- potențialul antopic al zonei.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei rezidențiale de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin P.U.Z. poate să cuprindă locuințe individuale și semicolective sau anexe gospodărești, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

Analiza situației existente

Conform Certificatului de Urbanism nr. 11 din 07.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, rezultă următoarele:

1. Regimul juridic

- Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia;
- Natura proprietății: privată a persoanelor fizice;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

2. Regimul economic

- Folosința actuală: pășune – 10 000 mp;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: UTR = L3A - subzona locuințelor individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014;
- Lotul construibil este reglementat prin RLU al PUG astfel:
 - front la stradă de min. 8 m pentru clădiri înșiruite și 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de min. 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- Reglementări fiscale: conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 12544 eliberat de Primăria



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Municipiului Alba Iulia la data de 14.12.2018 – zona D de impozitare.

3. Regimul tehnic

- Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism al PUG, aferent UTR – L3A
- P.O.T. maxim = 40 %; C.U.T. = 1,2;
- Regimul de aliniere a imobilului este la strada Zărnești cu profil de 6 m, la drum de exploatare și la str. Râșnov care au profilul transversal de 8 m (conform HCL 190/2010, art. 20);
- Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă: se va stabili prin PUZ;
- Retragerile față de proprietățile vecine: conform Regulament de Urbanism al PUG: Cod Civil, Pompieri;
- Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face conform PUG aprobat;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi:
- pentru locuința izolată
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m 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 3,00 m 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 streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;*
- pentru locuința înșiruită
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.*
- Precizări privind construirea a 2 locuințe individuale pe parcela construibilă – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
- Amplasarea în interiorul parcelei:
- pentru două locuințe izolate una față de alta
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.*
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;*
- *cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.*
 - *pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe*
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.*
 - Pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei;*
 - După recepție, loturile pe care sunt construite locuințele nu se vor putea parcela – lot comun (condominiu);
 - Înălțimea maximă: P+1E+M;
 - Echiparea cu utilități: apă, energie electrică;
 - Circulații, parcaje necesare: accesul se face din stradă; parcajele se vor amenaja în incinta proprie;
 - Pentru terenul aferent dezvoltării străzilor Râșnov, Zărnești și a drumului de exploatare, se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință în „drum”;
 - Se va respecta Ordin nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației;
 - Documentația de urbanism PUZ se va elabora în baza avizului de oportunitate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicate cu modificările și completările ulterioare;
 - Documentațiile de urbanism PUZ se vor elabora în baza avizelor de oportunitate, respectând:
 - Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
 - reglementările tehnice ale Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordin nr. 21/N/04.2000;
 - reglementările tehnice ale Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin nr. 176/N/august 2000;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.

2.2. Încadrare în localitate

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a intravilanului localității Alba Iulia, pe strada Zărnești, nr. 6, județul Alba, la distanța de aproximativ 4 km față de clădirea Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Terenurile din zona studiată se află în extravilanul localității Lancrăm și au categoria actuală de folosință „arabil”.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

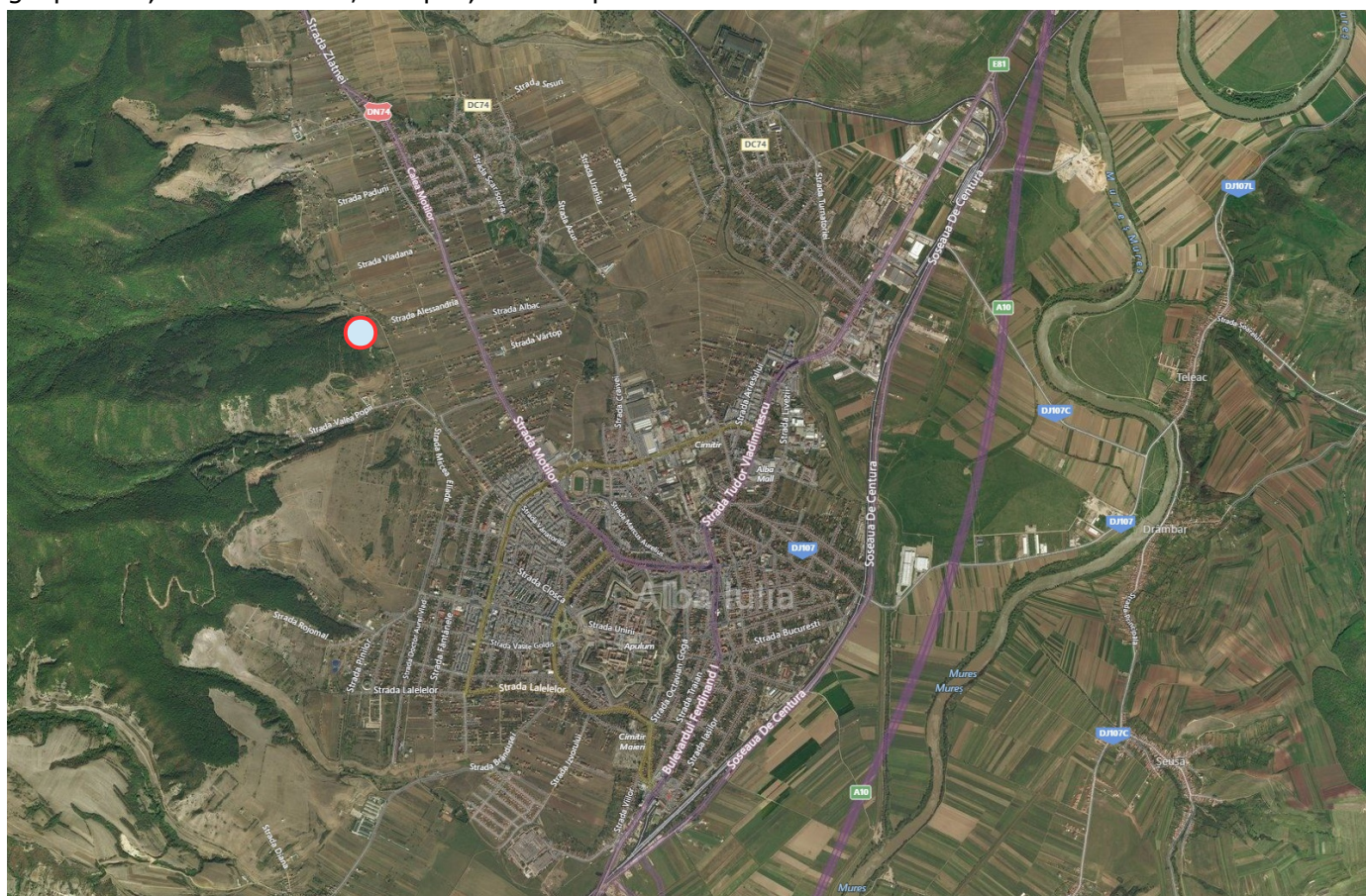
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Nazareth Illit, drum ce leagă localitatea Alba Iulia de cartierul Micești, iar accesul la terenuri se face din strada Zărnești, ce are profilul stradal reglementat prin documentațiile de urbanism aprobate la 6,00 m. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Zărnești, de pe latura nordică a parcelei. Strada Zărnești are lățimea în momentul de față de 6,00 m, iar strada Râșnov și drumul de exploatare au lățimea în momentul de față de 4,00 m. Prin PUZ se propune modernizarea străzii Râșnov și a drumul de exploatare ce vor avea un profil de 8,00 m (6,00 m carosabil și trotuare cu lățimea de 1,00 m de o parte și de alta a drumului).

Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniul public – str. Zărnești;
- la sud: domeniul public – str. Râșnov;
- la est: domeniul public – drum de exploatare;
- la vest: proprietăți private – Apetreaie Cătălin (terenuri libere de construcții).

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de „pășune” și „pădure” în intravilan, o locuință și câteva anexe gospodărești în extravilan, ce aparțin de MAPN.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 104136 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 104136, nr. parcelă 1185/3/1 și 1185/3/2, terenul studiat prin PUZ are suprafața de 10 000 mp și categoria actuală de folosință „pășune” în intravilan. Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă destinată locuirii, situată în afara ariilor protejate.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale.

Parametrii caracteristici zonei geografice

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Principalul curs de apă din zonă este Râul Mureș care curge la est de Alba Iulia.

Apele subterane prezintă un spectru hidrodynamic mai capricios, organizându-se ca acumulări freatice, locale, cantonate fiind în masa depozitelor mai grosiere, specifice umerilor de terasă superioară și/sai în baza deluviilor de pantă, la contactul lor cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi relativ mari, în general de peste 10 - 15 m de la nivelul terenului natural actual.

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză.

Morfologia terenului

Terenul se încadrează în „zona de pod-frunte” a unui umăr al terasei grefată pe versantul deluros, adiacent drept al Râului Mureș, terasă care, ulterior detașării sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil remodelată de Râul Ampoi și de o serie de văi locale, cu caracter semipermanent-torențial.

Terenul prezintă o articulație de suprafețe cvasipiane orizontale și sub-orizontale, cu declivitate generală spre est-sud-est, cu un grad bun de stabilitate generală și locală.

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, amplasamentul studiat prin PUZ se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10$ g, iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de circa 0,80 m - 0,90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Stratul de fundare

Stratul superficial este constituit local din argile prăfoase, argile nisipoase, prafuri nisipoase și/sau nisipuri argiloase, cu sau fără rare elemente de aluviuni grosiere, brun-roșcate la cenușii-verzui, plastic consistente spre plastic vâtoase.

Adâncimea de fundare

Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență.

Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 0,90 m - 1,00 m de la nivelul terenului natural actual.

Capacitatea portantă

În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare $D_f = -2,00$ m de la nivelul terenului sistematizat, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{conv.} = 350$ kPa.

Categoria geotehnică

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

2.4. Circulația terenurilor

Terenurile din zona studiată se află intravilanul localității Alba Iulia și au categoria actuală de folosință „pășune” și „pădure”. Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, o locuință și câteva anexe gospodărești în extravilan, ce aparțin de MAPN.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 104136 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 104136, nr. parcelă 1185/3/1 și 1185/3/2, terenul studiat prin PUZ are suprafața de 10 000 mp și categoria actuală de folosință „pășune” în intravilan. Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Terenul este proprietatea privată a lui Perța Radu, Perța Nicolaie și perța Doinița, care are, conform extrasului C.F. nr. 104136 Alba Iulia, următoarele înscrieri privitoare la dreptul de proprietate: întăbulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 și întăbulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, bun comun în devălmășie, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2.

Prin PUZ se dorește parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective și realizarea unui drum de acces la parcelele rezultate, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Prin PUZ se propune crearea a 14 loturi:

- LOTUL 1 (L 1): va avea suprafața de 2 600 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 2 (L 2): va avea suprafața de 522 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 3 (L 3): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 4 (L 4): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 5 (L 5): va avea suprafața de 584 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 6 (L 6): va avea suprafața de 706 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 7 (L 7): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 8 (L 8): va avea suprafața de 522 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 9 (L 9): va avea suprafața de 522 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 10 (L 10): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 11 (L 11): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 12 (L 12): va avea suprafața de 470 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 13 (L 13): va avea suprafața de 505 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 14 (L 14): va avea suprafața de 929 mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru crearea unui drum de acces cu profilul stradal de 8,00 m și pentru dezvoltarea străzii Râșnov și a drumului de exploatare, drumuri ce vor avea profilul stradal de 8,00 m.

2.5. Echipare edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu apă potabilă (pe strada Nazareth Illit).

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Realizarea construcțiilor propuse prin PUZ, conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

În acest moment și în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei cu funcțiuni de locuire și activități conexe acestora.

Până acum potențialul de dezvoltare al zonei studiate a fost valorificat în primul rând, prin



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

construirea de locuințe individuale, anexe gospodărești și case de vacanță.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul fiind folosit în prezent pentru pășunat.

Impactul asupra mediului va fi unul minor, vizibil din punct de vedere al topografiei locului, generat de aleile de acces și de construcțiile propuse prin PUZ.

Ținând cont de poziția terenului studiat prin PUZ, se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7. Necesități și opțiuni

Conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat și de faptul că terenul urmează a fi parcat în 14 loturi, dintre care unul este destinat realizării unui drum de acces la parcelele edificabile. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

În baza temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism, au rezultat următoarele repere de dezvoltare ale zonei:

- U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”;
- funcțiunea dominantă a Unității Teritoriale de Referință va fi locuirea individuală și cea semicolectivă (în afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora);
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se va stabili procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă la cornișă;
- se va studia și rezolva modernizarea căilor de acces (modernizarea străzii Râșnov și a drumului de exploatare);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public (se vor crea loturi care vor avea categoria de folosință „drum”);
- se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător acestui program arhitectural (locuire și funcțiuni conexe);
- se vor permite funcțiuni complementare numai în măsura în care acestea nu afectează zona funcțională dominantă a U.T.R.-ului studiat și a vecinătăților.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei parcele a fost precedat de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 11 din 07.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe individuale și semicolective și realizare drum acces”, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Zărnești, nr. 6, județul Alba.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 104136 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 104136, nr. parcelă 1185/3/1 și 1185/3/2, terenul are suprafața de 10 000 mp și categoria actuală de folosință „pășune” în intravilan. Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Obiectul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective și



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

realizarea unui drum de acces la parcelele rezultate, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m. Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor avea regimul maxim de înălțime subsol sau demisol + parter + etaj + mansardă. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

Suprafața edificabilă va fi conform P.U.Z.-ului de 5541 mp.

Pentru imobilul studiat s-a realizat un plan de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:1000 și un studiu geotehnic pentru zona aferentă PUZ-ului.

Conform studiului geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus. Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de circa 0,80 m-0,90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 0,90 m – 1,00 m de la nivelul terenului natural actual. În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00$ m și adâncimea de fundare $D_f = -2,00$ m de la nivelul terenului sistematizat, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{conv} = 350$ kPa.

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică P 100-1/2013, amplasamentul studiat prin PUZ se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10$ g, iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a intravilanului localității Alba Iulia, pe strada Zărnești, nr. 6, județul Alba, la distanța de aproximativ 4 km față de clădirea Primăriei Municipiului Alba Iulia, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism de U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Nazareth Illit, drum ce leagă localitatea Alba Iulia de cartierul Micești, iar accesul la terenuri se face din strada Zărnești, ce are profilul stradal reglementat prin documentațiile de urbanism aprobate la 6,00 m. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Zărnești, de pe latura nordică a parcelei. Conform P.U.Z.-ului aprobat de Primăria Municipiului Alba Iulia prin H.C.L. nr. 190/2010, art. 20, strada Râșnov și drumul de exploatare cu care se învecinează terenul studiat, vor avea profilurile stradale de 8,00 m, iar strada Zărnești va avea profilul stradal de 6,00 m.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de „pășune” și „pădure” în intravilan, o locuință și câteva anexe gospodărești în extravilan, ce aparțin de MAPN. Cea mai apropiată construcție este o locuință individuală, cu regimul de înălțime S+P, aflată la distanța de 6,00 m față de limita de est a terenului.

Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform P.U.G.-ului în vigoare astfel:

- la vest: U.T.R. L7 = zonă rezidențială - subzona caselor de vacanță (P, P+1E);
- la nord, est și sud: U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate;
- în nord-vest: U.T.R. TS - MAPN = zonă situată în extravilan - terenuri cu destinație specială.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Prin P.U.Z. se va urmări realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții (locuințe individuale și semicolective), având în vedere integrarea acestora în zona studiată. Locuințele propuse prin Planul Urbanistic Zonal sunt notate de la L 1 până la L 13, construcțiile vor avea regimul maxim de înălțime $S(D)+P+1E+M$ și înălțimea maximă la cornișă de 9,00 m de la cota terenului, iar în cazul construcțiilor cu regimul de înălțime $S(D)+P+M$, înălțimea maximă la cornișă va fi de 6,00 m de la cota terenului.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea alinimentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal se va face respectând Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.Z.-ului în Consiliul Local.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă restrânsă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat. Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă rezidențială, destinată construirii de locuințe individuale și semicolective.

Ponderea cadrului natural și a zonelor verzi amenajate este ridicată, peste 55% din suprafața terenului studiat prin PUZ fiind reglementat ca spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă.

Accesul autovehiculelor în zonă se va face controlat. Accesul autoturismelor până la parcele este propus a se face pe strada Zărnești.

Prin PUZ se dorește parcelarea terenului și reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic, conform legislației în vigoare, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, cu regim mic de înălțime. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare.

Calitatea spațiilor verzi naturale și amenajate în incintă reprezintă unul din obiectivele principale ale acestui PUZ.

Caracteristicile deosebite ale cadrului natural și ale cadrului construit din vecinătate vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri și funcțiuni, ce va crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al zonei studiate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Nazareth Illit, drum ce leagă localitatea Alba Iulia de cartierul Micești, iar accesul la terenuri se face din strada Zărnești, ce are profilul stradal reglementat prin documentațiile de urbanism aprobate la 6,00 m.

Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Zărnești, de pe latura nordică a parcelei. Strada Zărnești are lățimea în momentul de față de 6,00 m, iar strada Râșnov și drumul de exploatare au lățimea în momentul de față de 4,00 m.

Modernizarea străzii Zărnești, a străzii Râșnov și a drumului de exploatare se va face pe cheltuiala Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Prin PUZ se propune realizarea unui drum de acces la terenurile obținute în urma parcelării și modernizarea străzii Râșnov și a drumul de exploatare, care vor avea profilele propuse de 8,00 m (6,00 m carosabil și trotuare cu lățimea de 1,00 m de o parte și de alta a drumului).

Prin PUZ se propune crearea lotul L 14, ce va avea suprafața de 929 mp și categoria de folosință „drum”. Lotul L 14 va fi folosit pentru crearea drumului de acces și pentru modernizarea străzii Râșnov și a drumului de exploatare. Drumul de acces creat prin P.U.Z., ce va avea profilul stradal de 8,00 m, se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.



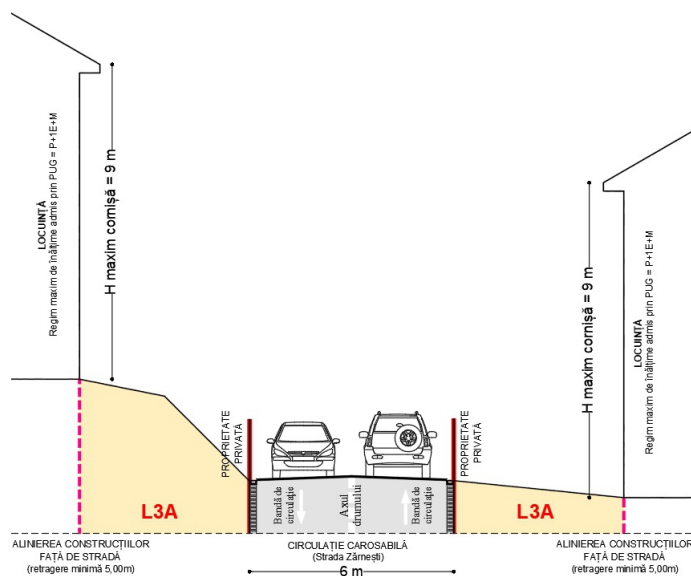
S.C. AM ARHITTEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

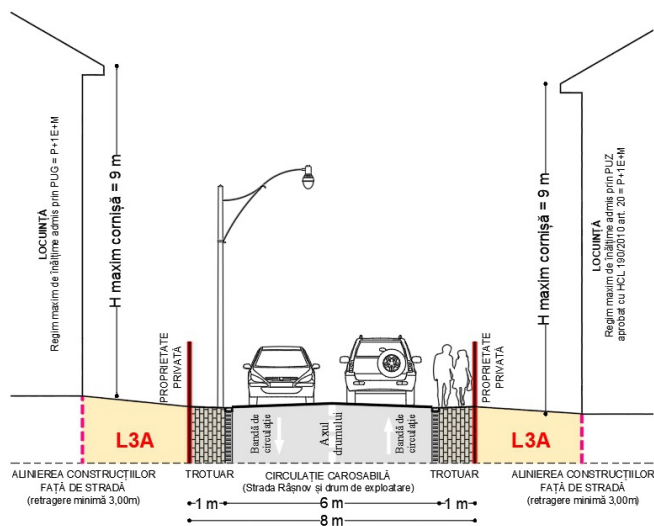
Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

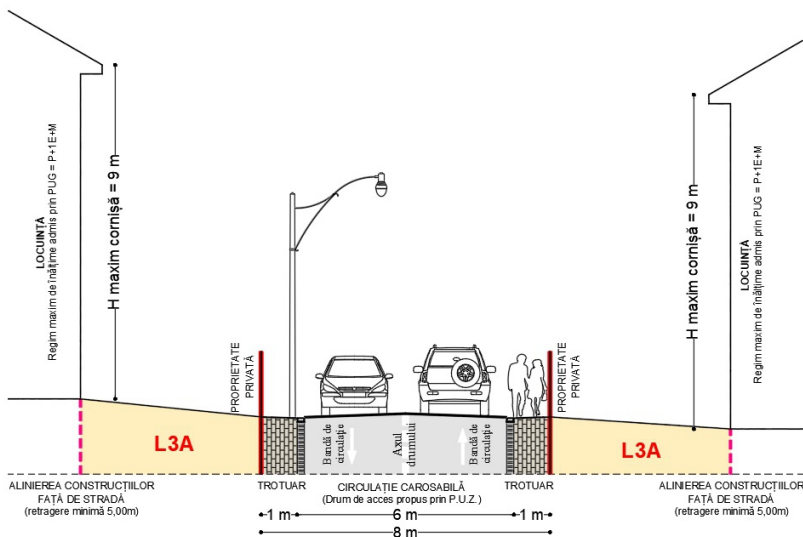
Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro



STRADA ZĂRNEȘTI - PROFIL STRADAL 6,00 m



STR. RĂȘNOV ȘI DRUM DE EXPLOATARE - PROFIL STRADAL 8,00 m



DRUM DE ACCES PROPUȘ - PROFIL STRADAL 8,00 m



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi din spatele curțiilor.

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

În urma analizei situației existente, a prevederilor din PUG-ul Municipiului Alba Iulia în vigoare și a tendințelor de dezvoltare a zonei manifestate până în prezent, se estimează că este posibilă amenajarea unei zone destinate locuirii și activităților conexe în perimetrul studiat, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, precum și a unor funcțiuni complementare acestora.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Prin PUZ se propune crearea a 14 loturi:

- LOTUL 1 (L 1): va avea suprafața de 2 600 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 2 (L 2): va avea suprafața de 522 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 3 (L 3): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 4 (L 4): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 5 (L 5): va avea suprafața de 584 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 6 (L 6): va avea suprafața de 706 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 7 (L 7): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 8 (L 8): va avea suprafața de 522 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 9 (L 9): va avea suprafața de 522 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 10 (L 10): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 11 (L 11): va avea suprafața de 528 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 12 (L 12): va avea suprafața de 470 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 13 (L 13): va avea suprafața de 505 mp și destinația „L3A”;
- LOTUL 14 (L 14): va avea suprafața de 929 mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru crearea unui drum de acces cu profilul stradal de 8,00 m și pentru dezvoltarea străzii Râșnov și a drumului de exploatare, drumuri ce vor avea profilul stradal de 8,00 m.

Suprafața edificabilă totală va fi de 5 541 mp.

Locuințele propuse prin Planul Urbanistic Zonal sunt notate de la L 1 până la L 13, construcțiile vor avea regimul maxim de înălțime S(D)+P+1E+M și înălțimea maximă la cornișă de 9,00 m de la cota terenului, iar în cazul construcțiilor cu regimul de înălțime S(D)+P+M, înălțimea maximă la cornișă va fi de 6,00 m de la cota terenului.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în fiecare incintă două locuri de parcare). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

În afară de aceste funcțiuni, zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Alinierea terenurilor și a construcțiilor față de străzi:

- la strada Zărnești va fi de minim 5,00 m,
- la strada Râșnov va fi de minim 3,00 m,
- la drumul de exploatare propus pentru modernizare va fi de minim 3,00 m,



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- la drumul de acces propus prin Planul Urbanistic Zonal va fi de minim 5,00 m.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- retragere minimă de 5,00 m – de la strada Zărnești, ce va avea profilul stradal de 6,00 m,
- retragere minimă de 3,00 m – de la strada Râșnov, ce va avea profilul stradal de 8,00 m,
- retragere minimă de 3,00 m – de la drumul de exploatare, ce va avea profilul stradal de 8,00 m,
- retragere minimă de 5,00 m – de la drumul de acces propus prin P.U.Z., ce va avea profilul stradal de 8,00 m,
- retragerea față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare),
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 m.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea alinamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal se va face respectând Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia.

Extras din R.L.U. aferent P.U.G.-ului Municipiul Alba Iulia aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014

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 streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m 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 3,00 m, 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 streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința înșiruită
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita posterioară a parcelei;
- *garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m și se vor retrage cu cel puțin 5,00 m de la limitele posterioare ale parcelei.*

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

- pentru două locuințe izolate una față de alta
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT;
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Conform PUZ-ului, după crearea celor 14 loturi, construcția cea mai apropiată de limitele terenului va fi la distanța de:

- 10,00 m față de limita nordică a terenului (locuința L1);
- 3,00 m față de limita sudică a terenului (locuința L13);
- 4,40 m față de limita estică a terenului (locuințele L2, L8 și L9);
- 3,00 m față de limita vestică a terenului (locuințele L5, L6, L12 și L13).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață pășune	10 000	100
TOTAL	10 000	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Suprafață construită propusă	2 280	22.8
Suprafață teren cedată pentru realizarea drumului de acces și modernizarea străzii Râșnov și a drumului de exploatare (L 14)	929	9.29
Suprafață alei pietonale și carosabile amenajate în incintă (inclusiv două locuri de parcare pe fiecare parcelă)	1 240	12.4
Suprafață spații verzi amenajate în incintă	5 551	55.51
TOTAL	10 000	100

INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. existent = 0%
- C.U.T. existent = 0
- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: S(D)+P+1E+M
- Înălțimea la cornișă admisă prin P.U.Z.:
 - pentru construcțiile la care regimul de înălțime este S(D)+P+1E+M, înălțimea la cornișă nu va depăși 9,00 m de la cota terenului;
 - pentru construcțiile la care regimul de înălțime este S(D)+P+M, înălțimea la cornișă nu va depăși 6,00 m de la cota terenului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse. Amplasarea construcțiilor propuse prin PUZ s-a făcut respectând Ordinul nr. 119/2014 privind „Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu apă potabilă (pe strada Nazareth Illit). Până la realizarea rețelelor centralizate de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare, construcțiile propuse prin P.U.Z. se vor alimenta cu apă potabilă din puțuri forate, apele uzate rezultate se vor deversa în bazine betonate, ecologice și vidanjabile, alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face cu ajutorul generatoarelor electrice, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul centralelor termice, care vor funcționa pe bază de combustibil solid (lemn sau pellet) sau combustibil lichid - gazos.

Alimentarea cu apă

Până la realizarea extinderii rețelei centralizate de alimentare cu apă potabilă, existentă pe strada Nazareth Illit, alimentarea cu apă a imobilelor se va face din puțuri forate.

Puțurile vor fi dotate cu pompe submersibile.

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi descarcate în bazine betonate, ecologice și vidanjabile.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi, unde vor fi colectate de către rigole.

Construcțiile propuse prin PUZ vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, iar apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare vor fi colectate prin intermediul rigolelor și vor fi conduse printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curții.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Alimentarea cu energie electrică

Până la realizarea extinderii rețelei centralizate de alimentare cu energie electrică, existentă pe strada Nazareth Illit, alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face cu ajutorul generatoarelor electrice.

Iluminatul spațiilor va fi de tip incandescent sau cu LED.

Prizele vor fi prevăzute cu împământare.

Asigurarea încălzirii

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul radiatoarelor, care vor fi racordate la centralele termice proprii, ce vor funcționa pe bază de combustibil solid (lemn sau pellet) sau combustibil lichid - gazos.

Se va respecta ordinul MAPPM nr. 462/1993.

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere

În urma activității desfășurate rezultă: hârtie, plastic, carton, sticlă, resturi menajere.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat. Deșeurile re folosibile vor fi valorificate prin intermediul unităților de recuperare adecvate. Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi depozitate în containere speciale și vor fi transportate de către o firmă de salubritate, cu care beneficiarul trebuie să încheie un contract de prestări servicii, la rampa de gunoi a localității Alba Iulia.

3.7. Protecția mediului

Activitatea desfășurată nu constituie sursă de zgomot și poluare fonică pentru vecinătăți.

Realizarea construcțiilor propuse prin PUZ conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere rezultate în urma activității desfășurate să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior.

Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter și în zona verde din spatele curții.

Funcțiunea propusă nu va afecta stabilitatea terenului și nu va genera producerea altor tipuri de hazarde naturale.

Propunerile de amenajare peisageră și volumetriile corpurilor de arhitectură propuse nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

Relația cadru natural – cadru construit

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanți de mediu.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona studiată nu prezintă surse de poluare ale mediului înconjurător, parcelele din proximitate fiind ocupate de construcții de mici dimensiuni (locuințe, anexe gospodărești), de pădure și de pășuni.

Ținând cont de poziția imobilului studiat prin PUZ se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții (maxim 40%) și cele rezervate spațiilor verzi (minim 30%).

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Activitatea propusă prin PUZ nu este generatoare de deșeuri periculoase.

Pe teren nu există nici o construcție în momentul de față. Prin PUZ se propune reglementarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale și semicolective.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Activitatea propusă nu este producătoare de noxe și praf.

În timpul execuției lucrărilor propuse prin PUZ nu se vor folosi materiale care pot afecta calitatea apei (în principiu apa din pânza freatică), a solului și a subsolului din zonă. În consecință nu vor fi afectate ecosistemele terestre sau acvatice din zona studiată.

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

Intervențiile propuse în cadrul parcelei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Accesul la terenuri se va face direct din strada Zărnești.

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu apă potabilă (pe strada Nazareth Illit).

Până la realizarea rețelelor centralizate de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare, construcțiile propuse prin P.U.Z. se vor alimenta cu apă potabilă din puțuri forate, apele uzate rezultate se vor deversa în bazine betonate, ecologice și vidanjabile, alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face cu ajutorul generatoarelor electrice, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul centralelor termice, care vor funcționa pe bază de combustibil solid (lemn sau pellet) sau combustibil lichid - gazos.

Activitatea desfășurată pe teren nu va genera poluanți care să afecteze atmosfera.

Nu se vor folosi utilaje care pot produce zgomot sau vibrații.

Activitatea desfășurată nu este generatoare de deșeuri periculoase. Investiția va dispune în incintă de spații amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, acestea urmând a fi ridicate și transportate de către firme specializate, pe bază de contract, la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Scopul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective și realizarea unui drum de acces la parcelele rezultate, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

O prioritate o constituie realizarea rețelelor edilitare în zonă. Până la realizarea rețelelor centralizate de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizare, construcțiile propuse prin P.U.Z. se vor alimenta cu apă potabilă din puțuri forate, apele uzate rezultate se vor deversa în bazine betonate, ecologice și vidanjabile, alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face cu ajutorul generatoarelor electrice, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul centralelor termice, care vor funcționa pe bază de combustibil solid (lemn sau pellet) sau combustibil lichid - gazos.

Prin P.U.Z. se propune crearea a 14 loturi, dintre care unul este destinat realizării unui drum de acces la parcelele edificabile. Elaborarea prezentului

Modernizarea străzii Zărnești, a străzii Râșnov și a drumului de exploatare se va face pe cheltuiala Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Drumul de acces creat prin P.U.Z., ce va avea profilul stradal de 8,00 m, se va realiza pe cheltuiala beneficiarului. Aleile carosabile și locurile de parcare ce se vor amenaja în interiorul parcelelor edificabile, precum și asigurarea utilităților edilitare (asigurarea alimentării cu apă potabilă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale) se vor realiza pe



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

cheltuiala beneficiarilor.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ-ului, care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate, anexate la documentație.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei rezidențiale de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin P.U.Z. poate să cuprindă locuințe individuale și semicolective sau anexe gospodărești, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea clădirilor propuse prin PUZ în zona studiată.

Scopul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective și realizarea unui drum de acces la parcelele rezultate, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în fiecare incintă două locuri de parcare). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

În afară de aceste funcțiuni, zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea.

Întocmit,

ARH. MĂRGINEAN ANDREI



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

NR. PROIECT: 24 / ianuarie 2019

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Municipiul Alba Iulia, str. Zărnești, nr. 6, județul Alba

BENEFICIAR: Perța Radu, Perța Nicolaie, Perța Doinița
Municipiul Alba Iulia, județul Alba
Str. Traian, nr. 27 F

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Mun. Alba Iulia, județ Alba
Str. Aron Pumnul, nr. 4
CUI: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: ARH. MĂRGINEAN ANDREI



CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și de amenajare a unei zone destinate locuirii și activităților conexe în perimetrul studiat, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, precum și a unor funcțiuni complementare acestora. U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ-ului.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG-ul.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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 urmărit-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (actualizată și republicată);
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică GM 007 – 2000, aprobată prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289/2006;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.

2.2. Reglementările cuprinse în PUG și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ-ului).

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare,



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și de amenajare a unei zone destinate locuirii și activităților conexe în perimetrul studiat, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, precum și a unor funcțiuni complementare acestora. U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Terenurile din zona studiată se află intravilanul localității Alba Iulia și au categoria actuală de folosință „pășune” și „pădure”. Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri. În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, o locuință și câteva anexe gospodărești în extravilan, ce aparțin de MAPN.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care au stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceleași cale de avizare și aprobare ca și prezentul PUZ și RLU.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație, cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, a normele P.S.I. în vigoare și ale prezentului regulament.

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor cu aceleași funcțiune.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apărarea interesului public

2.2. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare.

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. 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, gaze naturale, apă, rețele de canalizare, căi de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

completează prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optimă, în funcție de natura activității respective.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunea propusă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament (retragere minimă de 5,00 m de la strada Zărnești, retragere minimă de 3,00 m de la strada Râșnov, retragere minimă de 3,00 m de la drumul de exploatare, retragere minimă de 5,00 m de la drumul de acces propus prin P.U.Z.), fie cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente, dacă este cazul.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face conform PUG aprobat;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi:
- pentru locuința izolată
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m 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 3,00 m 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 streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința înșiruită
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.
- Precizări privind construirea a 2 locuințe individuale pe parcela construibilă – condiții de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

amplasare și conformare a construcțiilor:

- Amplasarea în interiorul parcelei:
- pentru două locuințe izolate una față de alta
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.
- Pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei;
- Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta;
- La proiectarea clădirilor se va ține seama de condițiile de protecție împotriva incendiilor și alte norme specifice P.S.I.;
- Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin PUD. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Amplasarea clădirilor față de liziera pădurii

- Se va respecta Legea nr. 46/2008, art. 37, alin. 2, lit. 11, conform căreia: „Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m față de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se va face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970”.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate.
Pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

a) cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime

b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m) cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.05 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

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

Accese carosabile și parcuri

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință 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.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3.50m.

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



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- Construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0,60m lățime;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 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;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

3.4. Spații libere și spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.
- Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție vor fi de minim 10% din suprafața parcelei.
- 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 rădăcini 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 2,0mp/locuitor, loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

3.5. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat de R.G.U. conform H.G. nr. 525/2002, Art. 30.

Pentru suprafețele incluse în Planurile Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora nu există precizări privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

vor aplica prevederile prezentului regulament.

Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Conform H.G. nr. 525/2002, art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin PUZ se dorește parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective și realizarea unui drum de acces la parcelele rezultate, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m. Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor avea regimul maxim de înălțime subsol sau demisol + parter + etaj + mansardă.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora. Suprafața edificabilă va fi conform P.U.Z.-ului de 5541 mp.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului de față.

2. Unități și subunități funcționale

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume **U.T.R. L3A**, ce va avea destinația de **„zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”**.

Zona funcțională are următoarele subzone:

- a) subzona locuințelor, cu funcțiunile complementare;
- b) subzona circulațiilor;
- c) subzona spațiilor verzi, grădini.

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea. Complementar acesteia, prin P.U.Z. se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Funcțiunea propusă în zonă se poate completa cu clădiri și cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

4. Funcțiunile complementare admise zonei

În afară de această funcțiune, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, pensiuni turistice, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume anume **U.T.R. L3A**, ce va avea destinația de „**zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate**”.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului de față.

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia.

2. Reglementări

U.T.R. L3A - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1E ȘI P+1E+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri proprietate privată, amenajate pentru construirea de locuințe individuale și semicolective, cu acces limitat și funcțiuni complementare.

Subzona este formată din două tipuri distincte:

- locuințe individuale, cuplate și înșiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin inserție sau reconstrucție pe parcele proprii situate în țesutul urban existent sau în noi lotizări, cu regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit. Aceste locuințe pot fi de standard ridicat, mediu sau scăzut. Calitatea imaginii urbane rezultă cu precădere din coerența obținută din respectarea gabaritelor, a distanțelor față de aliniament, față de volumele adiacente și față de cele de pe frontul opus, atât în zonele protejate cât și în afara lor.
- locuințe semicolective, în regim cuplat și înșiruit (rar izolate pentru rezolvări de colț), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferențieri), în cadrul unor operațiuni de relotizare în țesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare în cazul unor operațiuni de extindere a intravilanului. Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuință sau pot fi comune pentru mai multe locuințe. Acest tip este cel mai răspândit în orașele europene datorită avantajelor oferite de a avea locuințe proprii de standard mediu la preturi avatajoase, în condiții de locuire considerate optime. În situri particulare sistemul a fost adoptat și pentru locuințe cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezultă din compoziția urbanistică a cadrului străzii și intersecțiilor, precum și din individualizarea dată de detaliile de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

arhitectura si de amenajarea gradinilor de fatada.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 : UTILIZĂRI PERMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- locuințe individuale și semicolective, cu regimul de înălțime maxim de S(D)+P+1E+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire: alimentație publică, pensiuni turistice, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf, etc);
- spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcare autovehicule;
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament;
- autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m față de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se va face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970 (se va respecta Legea nr. 46/2008, art. 37, alin. 2, lit. 11).

ARTICOLUL 2 : UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate, cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40 grade; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii care să aibă o rază de servire de 250m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă.

ARTICOLUL 3 : UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe fonice și chimice și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gross;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor 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;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii 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.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 : CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa 2 - „Reglementări urbanistice” din partea desenată;
- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

Regimul de construire	Dimensiune minimă conform RGU *	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	200	12

* <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocumentAfis/164470> - RGU din 27 iunie 1996, republicat și actualizat în 30 decembrie 2014 – Anexa nr. 1, Capitolul III, Secțiunea 4, Art. 30, pct. (2)

(2) Proportia între lățimea și adâncimea parcelei:

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru parcela care nu are 12m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice PUD;
- Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

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;
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșele desenate de Reglementări urbanistice;
- Retragerea minimă obligatorie va fi de 3.00m față de strada Râșnov și față de drumul de exploatare, propuse pentru modernizare prin PUZ aprobat cu HCL 190/2010, art. 20 și de 5.00m față de strada Zărnești și față de drumul de acces propus prin actualul PUZ;
- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 3.00m pe strazi de categoria IV și de 4.00m pe strazi de categoria III), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- în noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5m 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 izolate cuplate sau continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20m (aliniament posterior);
- în cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
- garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism.

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

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

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 streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m 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 3,00 m, 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 streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința înșiruită
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m și se vor retrage cu cel puțin 5,00 m de la limitele posterioare ale parcelei.

Pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei;

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

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



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- pentru două locuințe izolate una față de alta
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
 - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT;
 - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.05 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

ARTICOLUL 8 : CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50m lățime dintr-o circulație publică;
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- Pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

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 putin pe o latura. Se vor prevedea supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

- Toate constructiile vor avea prevazute accese pietonale si carosabile care sa respecte normele tehnice;
- Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.05 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

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

ARTICOLUL 9 : STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu;
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m.

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

ARTICOLUL 10 : ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă este P+1E+M în cazul parcelarilor noi. Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- Înălțimea maximă admisibilă este P+1E+M în cazul inserțiilor în parcelari existente. Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- Pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 6,00m de la cota terenului;
- Se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).



ARTICOLUL 11 : ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile din drumul public sau perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- 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);
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială;
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional;
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli decorative pentru socluri, lemn, confecții metalice din oțel vopsit și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (polycarbonat, piatră lăcuită, faianță, etc.);
- Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple cu două sau patru ape, egale și constante ca pantă, ce nu vor depăși 60 de grade. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

ARTICOLUL 12 : CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 și normelor PSI în vigoare;
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare;
- 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 ventilatoarelor turbo de la centrala termică.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

ARTICOLUL 13 : SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.
- 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 rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- Pentru locuințele semicolective vor fi prevazute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0mp/locuitor, loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu arbori de talie medie și/sau mare;
- 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;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor.

ARTICOLUL 14 : ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.
- porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor;
- împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se recomandă utilizarea materialelor naturale precum piatră, lemn sau metal).

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

- P.O.T. maxim admis prin PUZ = 40%.
- Fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

ARTICOLUL 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- C.U.T. maxim admis prin PUZ pentru înălțimi $P = 0,4$ mp ADC / mp teren.
- C.U.T. maxim admis prin PUZ pentru înălțimi $P+1E+M = 1,2$ mp ADC / mp teren.

Întocmit,

ARH. MĂRGINEAN ANDREI

11. Raport de specialitate

PERTA RADU, PERTA NICOLAIE, PERTA DOINITA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE SI REALIZARE DRUM ACCES, ALBA IULIA, STR. ZARNESTI, NR. 6**

Documentatia a fost intocmita de: SC AM ARCHITEAM SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale si reglementare strada privata.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii 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: pasune – 10000mp

Funciunea aprobata – conf. PUZ aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective in regim izolat, cuplat, insiruit.

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective in regim izolat, cuplat, insiruit.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Rasnov, str. Zarnesti, drumul de exploatare si drumul de acces.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 5m fata de drumul de acces si str. Zarnesti si min 3m fata de drumul de exploatare si str. Rasnov

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform regulament local de urbanism, planșa de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

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

POT max. reglementat = 40% CUT max. reglementat = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din str. Rasnov, Zarnesti, drum de exploatare si drum de acces.. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.08.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 14.08.2019

Verificat,
Sorin Cristian

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul proiectului de urbanism l-a contactat telefonic pe d-l Apetroaie Cătălin (proprietarul tuturor terenurilor din imediata vecinătate a imobilului studiat prin P.U.Z.) și i-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic Zonal, precum și schimbările sau propunerile de reglementare ce vor fi studiate prin P.U.Z.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit ca în perioada 28.01.2019 - 11.02.2019, să se desfășoare etapa de informare și consultare a publicului, perioadă ce s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă a fost cazul, au putut să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze problemele referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Întâlnirea d-l Apetroaie Cătălin a avut loc la domiciliul acestuia. Discuțiile s-au desfășurat pe baza prezentării propunerilor de reglementare din planului urbanistic „**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES**”.

Localizarea vecinului s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine.

Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 1

Inițiatorul proiectului: **PERȚA RADU, PERȚA NICOLAIE, PERȚA DOINIȚA**

Vecini Interesați: **APETROAIE CĂTĂLIN**

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

Beneficiarul P.U.Z.-ului l-a contactat telefonic pe d-l Apetroaie Cătălin și a stabilit o dată de întâlnire la domiciliul acestuia pentru a-i prezenta intențiile de inițiere a Planului Urbanistic Zonal, precum și schimbările sau propunerile de reglementare ce vor fi studiate prin P.U.Z.

D-l Apetroaie Cătălin a completat o declarație din care să reiasă că este de acord cu reglementările propuse prin P.U.Z., cu următoarea condiție: să se respecte Legea 46/2008, art. 37, alin. 2, lit. 11, conform căreia: „Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970”.

În urma informării publicului, pe baza notificării, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse prin P.U.Z.

DATA

11.02.2019

INIȚIATOR PROIECT

Perța Radu



PROIECTANT GENERAL
S.C. AM ARHITEAM S.R.L.
Mărginean Amalia Mihaela

