

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

PROIECT NR. 07-19

FAZA PUZ

REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE STRADA ACCES

**BENEFICIARI:
MUNTEAN GHEORGHE SI KOLAR DANIEL**

**PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

IULIE 2019

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

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

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

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

B. PIESE DESENATE

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

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal **REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE STRADA**

- Amplasament

Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, strada Ana Ipatescu

- Beneficiari

MUNTEAN GHEORGHE SI KOLAR DANIEL

- Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

IULIE 2019

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.Z.-ului

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 18 loturi pentru locuinte individuale si semicolective si realizarea drumului pentru accesul la aceste loturi. Se propune realizarea unei zone rezidentiale pe zona studiata pastrandu-se reglementarile din planul urbanistic general. Regimul maxim de inaltime propus este D+P+1+M, procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si coeficient de utilizare a terenului de 1.2. Aliniamentul constructiilor fata de strazile propuse si dezvoltate este 3m.

Accesul la loturi se va face din strada propusa a carei profil transversal va fi de 8m. (doua benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m de o parte si de alta).

Strada propusa este perpendiculara pe strada Costache Romanescu si face legatura intre aceasta si strada Ioan Heliade Radulescu. Pentru dezvoltarea strazilor se va face parcelare si notare a categoriei de folosinta drum.

Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

Alinimentul propus la strazile existente si propuse este de 3m.

Terenul studiat are o suprafata de 11283 mp si se afla in proprietatea MUNTEAN GHEORGHE SI KOLAR DANIEL, conform CF 107701, 98554.

- Solicitari ale temei-program

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

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

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu prevederile P.U.G și PUZ aprobat și cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

În cadrul P.U.Z. s-au elaborat următoarele lucrări de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat, în toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico-edilitară, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

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

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z. P.U.G. municipiul Alba Iulia
- Lista studiilor și proiectelor întocmite concomitent P.U.Z. Ridicare topografică a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul se învecinează:

- Strada Ana Ipatescu și Costache Romanescu la est
- Strada propusă și proprietăți private la vest
- proprietăți private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice construcție.

Terenul studiat are o suprafață de 11283 mp și se află în proprietatea MUNTEAN GHEORGHE ȘI KOLAR DANIEL, conform CF 107701, 98554.

Proiecte de investiție elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Pentru terenurile din zonă s-a solicitat Primăriei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism în vederea obținerii de autorizații de construcție pentru locuințe și dotări aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Până în prezent, folosința actuală este teren agricol – arabil.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situată în intravilanul acestuia.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de nordica a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in utr L3a - zona de locuinte

- Relationarea zonei cu localitatea

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

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

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere
Terenul se invecineaza cu strada Ana Ipatescu si Ion Heliade Radulescu.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

- Principalele disfunctionalitati
Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

2.6. Echipare edilitara

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

2.7. Probleme de mediu

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.Z.-ului:

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 18 loturi pentru locuinte individuale si semicolective si realizarea drumului pentru accesul la aceste loturi. Se propune realizarea unei zone rezidentiale pe zona studiata pastrandu-se reglementarile din planul urbanistic general. Regimul maxim de inaltime propus este D+P+1+M, procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si coeficient de utilizare a terenului de 1.2. Aliniamentul constructiilor fata de strazile propuse si dezvoltate este 3m.

Accesul la loturi se va face din strada propusa a carei profil transversal va fi de 8m. (doua benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m de o parte si de alta).

Strada propusa este perpendiculara pe strada Costache Romanescu si face legatura intre aceasta si strada Ioan Heliade Radulescu. Pentru dezvoltarea strazilor se va face parcelare si notare a categoriei de folosinta drum.

Parcajele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

Alinimentul propus la strazile existente si propuse este de 3m.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul nu este inclus in zona de sit arheologic de categoria A

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă propusă : Zona de locuințe L3A

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

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

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

Regimul de aliniere a construcțiilor

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

Retrageri față de proprietățile vecine: Cod Civil și Pompieri

față de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii față de limitele laterale ale parcelei sunt de 4m.

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

Organizarea circulației : Accesul se face din strada Costache Romanescu și strazile propuse .

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

Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim D+P+1+M si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

3.4. Modernizarea circulatiei

- Organizarea circulatiei rutiere

Accesul se face din strada Costache Romanescu si strazile propuse

Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la locuinte se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

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

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

- Bilant teritorial zona

Suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarilor 11283mp

Suprafata de teren aflata in intravilan

Existent pentru zona reglementata

- terenuri agricole 11283mp

Propus

- zona rezidentiala 9091.74mp

- circulatii 2191.26 mp

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

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

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

Canalizare

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

Alimentarea cu energie electrica

se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona

Telefonie, CATV

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

Alimentarea cu caldura

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

Alimentarea cu gaze naturale

prin extinderea retelei de gaz

Gospodarie comunala

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

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale
Nu este cazul.
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

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

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi
In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu
Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituii de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
Nu este cazul.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

3.8. Obiective de utilitate publica

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

4. CONCLUZII

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

5. ANEXE

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

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

afereent P.U.Z. REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE STRADA ACCES

ZONELE FUNCTIONALE

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

Prin aceasta documetatie se stabilesc conditiile de amplasare a 18 loturi pentru locuinte individuale si semicolective si realizarea drumului pentru accesul la aceste loturi. Se propune realizarea unei zone rezidentiale pe zona studiata pastrandu-se reglementarile din planul urbanistic general. Regimul maxim de inaltime propus este D+P+1+M, procentul maxim de ocupare a terenului este 40% si coeficient de utilizare a terenului de 1.2. Aliniamentul constructiilor fata de strazile propuse si dezvoltate este 3m. Accesul la loturi se va face din strada propusa a carei profil transversal va fi de 8m. (doua benzi de circulatie de cate 3 m si un trotuar de 1m de o parte si de alta).

Strada propusa este perpendiculara pe strada Costache Romanescu si face legatura intre aceasta si strada Ioan Heliade Radulescu. Pentru dezvoltarea strazilor se va face parcelare si notare a categoriei de folosinta drum.

Parcagele se vor amplasa in interiorul proprietatilor.

Alinimentul propus la strazile existente si propuse este de 3m.

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

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

GENERALITĂȚI

FUNCȚIUNEA PREDOMINANTĂ
ZONA LOCUINTE

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

SECȚIUNEA 1 :UTILIZARE FUNCTIONALĂ

UTILIZĂRI PERMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

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

UTILIZATI PERMISE CU CONDITIONARI

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

UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Suprafata minima a parcelei este de 250mp.

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 3m fata de strazi.

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

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanța între fațata vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

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

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

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

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

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

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

- distanța între fațata nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** 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 **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

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

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

CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

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

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

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

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

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă precum și rețele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie întreținute permanent în stare de funcționare

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

SPAȚII VERZI

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care trebuie să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu și scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

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

Procentul de ocupare a terenului este de 40%

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

Coeficientul de utilizare a terenului este de 1.2

BILANT TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN CONF CF	11283	100.00	11283	100.00
TEREN CARE SE VA CEDA PENTRU REGULARIZARE TRASEU DE DRUM	-	-	2191.26	19.42
UTR L3A – ZONA LOCUINTE	11283	100	9091.74	80.58
SUPRAFATA CONSTRUIBILA			3636.70	32.23
ARIE CIRCULATII AUTO DE INCINTA SI PARCARI	0	0.00	2000	17.72
A SPATII VERZI (MIN. 25% CONF. P.U.G.)	0	0.00	2272.93	25.00

ARH. BAURDA IOANA LAURA

1. Raport de specialitate

MUNTEAN GHEORGHE, KOLAR DANIEL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE STRADA ACCES, ALBA IULIA, STR. ANA IPATESCU, FN.

Documentatia a fost intocmita de: BIA LAURA IOANA BAURDA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune crearea a 18 loturi pentru locuinte individuale si semicolective si realizarea drumului pentru accesul la aceste loturi.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 11283mp

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

Funcțiunea reglementată – UTR = L3A – subzona locuintelor individuale cu P, P+1 niveluri situate in afara ariei protejate in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit, cuplat si izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada nou creata

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

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

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 40%

CUT max. = 1.2 pentru inaltimi P+1+M si 0.4 pentru inaltimi P

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din drumul nou propus. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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

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

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

Alba Iulia, 14.08.2019

Verificat,
Sorin Cristian

Intocmit,
Andrei Szakacs

PUZ - REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE STRADA ACCES



REGIM MAXIM DE INALTIME D+P+1+M
 REGIM DE CONSTRUIRE IZCLAT, CUPLAT
 FUNCTIUNEA PROPUISA:
 LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE
 P.O.T MAXIM = 40%, C.U.T. MAXIM = 1.2

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- DRUMURI (PROPUSE)
- TROTUARE (PROPUSE)
- DRUMURI EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE L3A
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA PENTRU DEZVOLTAREA DRUMULUI
- RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
- RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE

PROPRIETARI:
 MUNTEAN GHEORGHE, KOLAR DANIEL
 CF 107701.98554
 SUPRAFATA TERENULUI 11283 MP

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  C.I.F. 24338654	BENEFICIARI:	MUNTEAN GHEORGHE, KOLAR DANIEL	NR. PF. 07-19 P.U.Z.
	DES. LUCRARE:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE CALE DE ACCES	
	DES. PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANSA ADD
	Iunie 2019	SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA	
SC 1/1300		PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA	
		DESENAT: LAURA IOANA BAURDA	