

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI
REGLEMENTARE ACCES

MEMORIU GENERAL

BENEFICIARI

FLOREA IACOB, FLOREA ANCA SORINA FLOREA ANDREI FLOREA ESTERA,
SALAGEAN GEORGE, SALAGEAN ILEANA, MUNTEAN TODOSIE GHEORGHE

ADRESA AMPLASAMENT

Localitatea Alba Iulia, Oarda de Jos zona Dublihan, str.Cutina, f.n., jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
07.2018

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE ACCES

NR. PROIECT:	45/2018
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE ACCES
FAZA DE PROIECTARE:	FAZA PUZ
SPECIALITATEA:	URBANISM
AMPLASAMENT:	LOCALITATEA ALBA IULIA, OARDA DE JOS ZONA DUBLIHAN, STR.CUTINA, F.N., JUD. ALBA
INITIATOR:	FLOREA IACOB
BENEFICIARI:	FLOREA IACOB, FLOREA ANCA SORINA FLOREA ANDREI FLOREA ESTERA, SALAGEAN GEORGE, SALAGEAN
PROIECTANT:	S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
ȘEF PROIECT:	arh. MARIUS BARBIERI
URBANISM:	arh. MARIUS BARBIERI ing. RAMONA SÎNC
DESENAT:	ing. RAMONA SÎNC

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESEDATE

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

Avize și acorduri

Certificat de Urbanism nr. 854 din 04.06.2018

B. PIESE DESENATE

SCARA:

• Plan de amplasament și delimitare a imobilului	1: 2000
• Planșa 00 Încadrare în P.U.G.	1: 5000
• Planșa 01 - Încadrare în zonă	1: 1000
• Planșa 1 - Situația existentă	1: 1000
• Planșa 2 - Reglementări urbanistice -zonificare	1: 1000
• Planșa 3 - Reglementări – Propunere de mobilare urbană	1: 1000
• Planșa 4 - Regimul de proprietate al terenurilor	1: 1000
• Planșa 5 – Echipare edilitara	1: 1000

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea P.U.Z. „Realizare Plan Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES”, cu amplasamentul în intravilanul localității Alba Iulia, Strada Cutina f.n., județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ 010-2000, are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

- **Inițiator:** Florea Iacob
cu domiciliul în Campia Turzi, Str.Dr.Ioan Ratiu, nr.61, jud.Cluj
- **Elaborator proiect:** **S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.** cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, județul Alba, autorizația nr. J01/567/11.05.2005, administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713.

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Conform Certificatului de Urbanism nr. 854 din 04.06.2018 emis de Primaria Municipiului Alba Iulia, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES”, cu amplasamentul în intravilanul localității Alba Iulia-Oarda de Jos, zona Dublihan str.Cutina f.n., județul Alba,

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 beneficiarii lucrării.

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 14425mp, ce urmează a fi parcat în 18 loturi pentru construire de locuințe individuale și un lot creat separat pentru drumul de acces. Suprafața loturilor este cuprinsă între 500mp și 1036mp, regimul de înălțime va fi de P+1E.

Astfel terenul studiat care la momentul actual are destinația de teren arabil va deveni teren constructibil situat în Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității Alba Iulia pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al mun. Alba Iulia aprobat și RLU aferent, imobilul studiat este situat în UTR LA3 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- P.U.G. aprobat al mun.Alba Iulia și R.L.U.aferent
- Certificat de Urbanism nr. 854din 04.06.2018
- Extras de Carte Funciară nr. 104843
- ridicare topografică vizată de O.C.P.I.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanului Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității.

Conform extrasului C.F. nr.106931, Cf.nr.77590, Cf.nr.77559, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor, înțâbulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

Potențial de dezvoltare

Astăzi, în condițiile creșterii interesului pentru dezvoltarea localităților rurale, se dorește valorificarea potențialului rezidențial, economic și turistic al localității.

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

- interesul populației locale pentru asemenea proiecte;
- potențialul natural și antropic al zonei.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Amplasament: intravilan, mun.Alba Iulia, județul Alba;
- natura proprietății: privată a persoanelor fizice
- Sarcini/servituți: nu sunt;
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Regimul economic

- Folosință actuală: arabil 14425mp;
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG, UTR-LA3 zona de locuințe individuale
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale Consiliului Local sau Județean cu privire la zona în care se află imobilul.

Regimul tehnic

- prin certificatul de urbanism nr.854/04.06.2018, indicii urbanistici, POT maxim admis 40% CUT maxim admis 0.4 și regimul maxim de înălțime de P+1E +M pentru locuire se referă la unitatea teritorială LA3 definită prin PUG.
- Conform Aviz de oportunitate nr.34 din 24.07.2018 se modifică indicii urbanistici prevăzuți în PUG cu următoarea precizare: având în vedere reglementările în vigoare a terenurilor învecinate care au dat caracterul zonei și a autorizațiilor de construire emise până în prezent în baza acestora se impune ca prezentul studiu PUZ să preia POT maxim admis 30%, CUT max admis 0.8 și regim de înălțime de P+1E.
- regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Cutina cu profil de 10m din care 7m carosabil și două trotuare de 1.50m, la strada Dublihanul Mic cu profil de 8m din care 6 carosabil și 2 trotuare de 1m. Profilele transversale ale strazilor sunt preluate din PUZ aprobat prin HCL nr.107 art.22 din 24.03.2009.
- regimul de aliniere al construcțiilor față de strada – se va stabili prin PUZ
- Reteagerile față de proprietățile vecine conform Regulament local de urbanism, cod civil și pompieri și HCL 106/2009.
- regim de înălțime maxim : conform aviz de oportunitate - Hmax-P+1E
- echiparea cu utilități existente -apa, energie electrică, gaz, canal
- circulații, accese, parcaje necesare- accesul se face din strada Cutina,
- Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special;

2.2. Încadrare în localitate

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism), în localitatea Alba Iulia, str.Cutina, în județul Alba.

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se face prin intermediul Strazi Biruinei care face legătura cu Strada Cutina de unde se accede la terenul studiat.

Terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- pe latura de nord – Strada privata
- pe latura de sud - cu Stradă privată
- pe latura de est – strada Cutina
- pe latura de vest – Stradă



2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatare și recomandări acestui studiu sunt:

- terenul este plan

Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente caracteristicile zonei geografice sunt:

- Seismicitatea: $a_g = 0.10g$ și T_c (perioadă de colț) = 0.7sec.
- Categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.
- Zonă climatică vânt: A
- Zonă climatică zăpadă: A
- Adâncimea de îngheț în zonă (conform STAS 6054/1977) este de 0.80m-0.90m de nivelul T_s/T_n actual.
- Stratul de fundare: stratul superficial constituit local din argile nisipoase, argile prăfoase-nisipoase și nisipuri argiloase, cafenii-gălbui la brun-cenușii, plastic consistente.
- Adâncimea de fundare: $D_f = 0.90m-1.00m$ de la nivelul T_s/T_n actual, cu asigurarea simultană a adâncimii de fundare minimă constructivă (de circa 0.40m-0.50m) sub nivelul pardoselii eventualelor zone cu regim de subsol/demisol.
- Capacitatea portantă: În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1.00m$ și adâncimi de fundare $D = 2.00m$), $P_{conv.} = 300kPa$.
-

2.4. Circulația terenurilor

Conform extraselor funciare anexate la documentație terenul studiat se afla situat în intravilan având categoria actuală de folosință „arabil”. Terenul studiat are la pază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan în **UTR- LA3** Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Prin actualul PUZ se menține această funcțiune astfel terenul studiat care la momentul actual are destinația de teren arabil va deveni teren construibil respectiv **constituirea unui nou sub UTR- LA4**.

2.5. Echipare edilitară

În momentul de față există în proximitatea amplasamentului studiat rețea de energie electrică, rețea de apă și canalizare și posibilitate de racordare la acestea.

2.6. Probleme de mediu

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 nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, parcelele fiind ocupate de terenuri agricole.

În acest moment și în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei rezidențiale.

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

2.7. Opțiuni ale populației

Documentația de urbanism; “PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE ACCES” a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor riverani. Proiectantul apreciază oportuna realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea municipiului Alba Iulia prin îmbunătățirea calității vieții și diversificarea ofertei de dotări urbane la standarde moderne.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă, și anume Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia aprobat.

Intențiile de conturare sunt ale unei zone rezidențiale și este generată de nevoia de dezvoltare a acestei zone.

Pentru zona aferentă P.U.Z.-ului s-a executat o ridicare topografică la scară 1:2000 și un studiu geotehnic.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia aprobat și RLU aferent, imobilul are destinația de teren arabil în intravilan fiind situat în UTR-LA3- Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.. Prin P.U.Z. Se menține funcțiunea prevăzută prin PUG

Conform PUG și RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr.350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, reglementările urbanstice se stabilesc prin PUZ și RLU aferent, respectiv funcțiunea/destinația, regimul de înălțime, POT, CUT, edificabil.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă relativ restrânsă.

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se face prin intermediul Strazi Biruinței care face legătura cu Strada Cutina de unde se accede la terenul studiat.

Accesul la terenul studiat se va face din strada Cutina care este o strada existentă propusă în PUZ anterior, situată în partea de est a terenului și care are un profil carosabil de 10m (7m carosabil și 1.5. trotuar în ambele părți). Accesul la loturile create se face prin intermediul unei strazi create pe teren proprietate privată al beneficiarilor cu profil carosabil de 8m (6m carosabil și 1m trotuar în ambele părți ale strazii).

Conform avizului de Oportunitate nr.34 din 24.07.2018 se propune anularea trotuarului de la strada Dublihanul Mic, care în PUZ precedent a fost propus pe terenul obiect al studiului..

Parcajele se vor amenaja în incintele proprii (minim un loc de parcare pe fiecare lot rezultat în urma parcelării).

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

Prin P.U.Z. se propune crearea unui trup de intravilan cu destinația de „zonă locuire individuală”, notat cu „LA4”.

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 14425mp, ce urmează a fi parcelat în 18 loturi pentru construire de locuințe individuale și un lot creat separat pentru drumul de acces. Suprafața loturilor este cuprinsă între 500mp și 1036mp, regimul de înălțime va fi de P+1E.

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

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

Pe fiecare lot edificabil se va amplasa unul sau mai multe corpuri de clădire. Restul terenului va fi amenajat cu alei carosabile și pietonale, două locuri de parcare pentru autoturisme mici și spații verzi plantate cu arbori de talie medie și mare.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt :

- 3m față de aliniamentul cu strada propusă pe teren proprietate privată
- 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),
- 3m față de limita posterioară
- 5m retragere față de Strada Cutina

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).

Indici urbanistici

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

- P.O.T. existent = 0%
- C.U.T. existent = 0.0

Prin lucrarea PUZ se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. maxim admis prin PUZ = 30%

C.U.T. maxim admis prin PUZ = 0,8 la regim de înălțime P+1E

C.U.T. maxim admis prin PUZ = 0.4 la regim de înălțime P

Înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 10.00m de la cota terenului sistematizat.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil intravilan	14425	100	-	-
Teren edificabil	-	-	7396	51.27
Strazi si trotuare propuse	-	-	3058	24.42
Interdicite de construire	-	-	3971	27.66
TOTAL	14425	100	14425	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

În momentul de față există în proximitatea amplasamentului studiat rețea de energie electrică și rețea de apă potabilă.

Alimentarea cu apă

alimentare cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de apă centralizată a localității aflate în proximitatea amplasamentului prin extinderea acesteia până la amplasamentul studiat.

Canalizarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale

Se va realiza în rețeaua centralizată a localității care se afla în proximitatea amplasamentului.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Încălzirea

Încălzirea spațiilor interioare din construcțiile propuse prin P.U.Z. se va face prin intermediul radiatoarelor racordate la centralele termice proprii.

Salubritate

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Investiția va dispune de spații amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, acestea urmând a fi ridicate și transportate de către firme specializate, pe baza de contract, la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

3.7. Protecția mediului

Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din teren „arabil” în teren „construibil” și „drum”, având destinația propusă prin P.U.Z. de „zonă locuire individuală”, 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, plastice, metalice etc. să fie colectate în pubele.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorii fiind obligați să asigure spații de depozitare al deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Funcțiunea propusă nu va afecta stabilitatea terenului și nu va genera producerea altor

tipuri de hazarde naturale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit, obiective de utilitate publica vor putea fi considerata strada propusa pe teren proprietate privată care va avea profil carosabil de (8m cu trotuarele aferente). Acestea vor putea trece in domeniul public prin donație sau vor putea ramâne in proprietate privata a beneficiarilor.

4. CONCLUZII

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

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al mun.Alba Iulia, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unei zone care va avea funcțiunea de locuire.

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 în zona respectivă.

Sef proiect,

arh. MARIUS BARBIERI

Intocmit,

ing.Ramona Sinc

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE ACCES

NR. PROIECT:	45/2018
DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE ACCES
FAZA DE PROIECTARE:	FAZA PUZ
SPECIALITATEA:	URBANISM
AMPLASAMENT:	LOCALITATEA ALBA IULIA, OARDA DE JOS ZONA DUBLIHAN, STR.CUTINA, F.N., JUD. ALBA
INITIATOR:	FLOREA IACOB
BENEFICIARI:	FLOREA IACOB, FLOREA ANCA SORINA FLOREA ANDREI FLOREA ESTERA, SALAGEAN GEORGE, SALAGEAN
PROIECTANT:	S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
ȘEF PROIECT:	arh. MARIUS BARBIERI
URBANISM:	arh. MARIUS BARBIERI ing. RAMONA SÎNC

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI REGELEMENTARE ACCES" Amplasament: intravilan Municipiul Alba Iulia-Oarda de Jos, zona Dublihan, județul Alba, în suprafață de - 14425 mp, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CL (Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia).

2. Baza legală

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu 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, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 453 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289 /2006;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat;

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

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.

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

3. Domeniul de aplicare

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.2 Lotul din cadrul zonei reglementate amplasate în intravilanul Municipiului Alba Iulia-Oarda de Jos, zona Dublihan cu suprafață totală de **14425mp**.

3.3 Categoria de folosință actuală a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privată este teren arabil.

3.4 Se propune PUZ pentru **„CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI REGELEMENTARE ACCES”**

Nu se modifică funcțiunea prevăzută în PUG de zonă de locuințe individuale.

3.5 Spațiul în care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o funcțiune compatibilă cu cea propusă prin documentația PUZ.

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

Autorizarea se face cu respectarea normelor, stabilite de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere.
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

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

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – spații comerciale, sedii firme, birouri, cabinete.

Apărarea interesului public

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

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Construcțiile de locuit

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea față de aliniament:

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

Clădirile vor fi retrase față de aliniament (frontul stradal propus) astfel:

- 3m fata de strada cu profil carosabil de 8m (strada nou propusa)
- 5m fata de strada cu profil carosabil de 10m (strada Cutina)

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 o clădire izolată:**
- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- 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;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
- **pentru clădiri cuplate:**
- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
- **pentru clădiri înșiruite:**
- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care

nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea obiectivelor pe parcele se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- **pentru 2 construcții 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 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.
- **pentru 2 construcții cuplate una față de alta, cu fațadele laterale:**
- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei.
- Cele două construcții 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 construcții cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei clădiri:**
- 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 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. 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.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „Reglementări urbanistice”.

4 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 4.00m 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 strazilor se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Primăriei Alba Iulia sau va putea rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor.

Accese carosabile și parări

- 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;
- 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 cărei construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3.50m.

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

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.

5. Staționarea autovehiculelor

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Fiecare parcelă va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat.
- 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;

6. 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.

Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente în proximitatea amplasamentului studiat.

Canalizarea Se va realiza în rețeaua centralizată a localității care se afla în proximitatea amplasamentului.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu apă

alimentare cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de apă centralizată a localității aflată în proximitatea amplasamentului prin extinderea acesteia până la zona studiată.

7. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.

Se permit activități agricole (grădinarit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

8. Împrejmuiri

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m (partea superioară a gardului poate fi transparentă sau dublată cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior). Poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate, porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20m și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn).

9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este de P+1E, înălțimea maximă

admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat și 12.00m la coamă.

- Se admit depasiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor 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).

10. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public.

11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții LOTUL CONSTRUIBIL

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M OBSERVATII
PARCELARI NOI P +1E NIVELURI- CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

- front minim înșiruit 8 m cu P +1E niveluri, cuplat, izolat 12 metri
- suprafata minima înșiruit 150 mp.
- cuplat, izolat 200 mp.
- raport între latimea și adâncimea parcelei cel puțin egal

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului astfel:

- 18 loturi construibile
- suprafata loturilor de 500mp- 1036 mp
- 1 lot in suprafata de 3058mp pentru prealizarea strazii de acces

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a

indicilor urbanistici ai zonei studiate, devenind astfel din punct de vedere funcțional, zonă rezidențială.

Prin P.U.Z. se propune studierea unui trup de intravilan cu destinația „UTR-L3A-Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1E niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. În cadrul P.U.G.-ului mun. Alba Iulia aprobat.

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.

Zona rezidențială destinată de locuințe și/sau funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire reprezintă teritoriul ce se rezervă în cadrul fiecărei localități pentru a asigura amplasamentul necesar viitoarelor unități.

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

2. Unități și subunități funcționale

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume UTR-LA4- Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1E niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

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.

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, funcțiuni turistice, funcțiuni culturale, învățământ, sănătate, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere regeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

5. Utilizări permise cu condiționări

- anexe (garaje) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

6. Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- orice fel de activități industriale;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe;
- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism;
- orice activitate care crează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

7. Condiții de echipare edilitară

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual până la realizarea în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară în momentul cînd aceasta va fi realizată.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet.

CAP V : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

8. 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 peretilor.

- **P.O.T. maxim admis = 30%**

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).

9. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

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

- **C.U.T. maxim admis = 0.8**

Sef proiect,

Intocmit,

9. Raport de specialitate

FLOREA IACOB, FLOREA ANCA SORINA, FLOREA ANDREI, FLOREA ESTERA, SALAGEAN GEORGE, SALAGEAN ILEANA, MUNTEAN TEODOSIE GHEORGHE solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES, ALBA IULIA, OARDA DE JOS, ZONA DUBLIHAN, STR. CUTINA**

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune crearea de parcele in vederea construirii de locuinte individuale si reglementarea strazii de acces.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia-Oarda de Jos.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 14425mp

Funcțiunea aprobată – conform PUZ aprobat, UTR = LA3 – zona de locuinte individuale

Funcțiunea reglementată – conform PUZ, UTR = LA4 – subzona locuintelor individuale cu maxim P+1E niveluri situate in afara ariilor protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str propusa.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1

POT max. reglementat = 30% CUT max. reglementat = 0.80

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din str nou propusa. 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 15.10.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 16.10.2019

Verificat,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL - PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REGLEMENTARE ACCES

a) Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbata propunerea solicitantului;

Vecinii direcți ai amplasamentului studiat

- inițiatorul s-a deplasat personal la domiciliul vecinilor direcți ai terenului și le-a prezentat propunerile planului urbanistic zonal.
- prin afișaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spațiul public

2. Conținutul, datele de transmitere prin posta și numărul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

- nu au fost transmise prin posta intențiile de elaborare a documentației deoarece, vecinii direcți au fost contactați direct de către beneficiar la domiciliul acestora, pentru a putea fi consultată și ulterior făcute, observații sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse în planul urbanistic de zonal dacă e cazul.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

- Toți vecinii interesați sunt domiciliați în mun. Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.
- Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.
- Localizarea rezidenților s-a făcut prin depășare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării planului urbanistic zonal

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numărul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 6 persoane

b) Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementările urbanistice propuse.

2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementările propuse

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

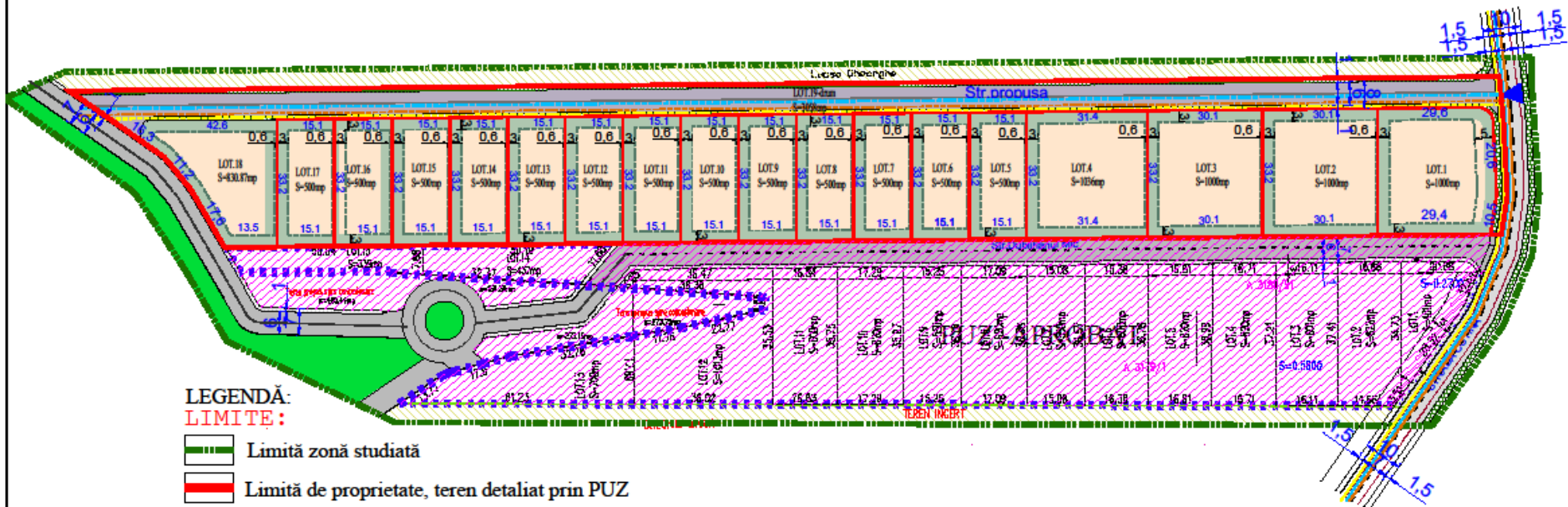
- Nu sunt.

Intocmit
arh. Marius Barbieri



PUZ.PLAN URBANISTIC ZONAL

~ ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE~ SI REGLEMENTARE ACCES



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită PUZ aprobat
- Limită interdicție de construire

REȚELE EDILITARE:

- Rețea de apă
- Rețea de apă existentă
- Rețea de apă propusă
- Rețea de canalizare
- Rețea de canalizare existentă
- Rețea de canalizare propusă
- Rețea de energie electrică
- Rețea de energie electrică existentă
- Rețea de energie electrică propusă
- Rețea de gaz
- Rețea de gaz existentă
- Rețea de gaz propusă

ZONE FUNCTIONALE	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	14425	100	-	-
Teren edificabil(construibil)	-	-	7396	61,27
Străzi si trouar propuse	-	-	3091	24,42
Intendție de construire	-	-	3990	27,68
Total	14425	100	14425	100

Indici tehnici - propus prin PUZ

P.O.T.propus	30%
C.U.T.propus	0.8
Regim înălțime	P+1E
C.U.T.propus	0.4
Regim înălțime	P

barbieri



PROIECT
J01/567/2005

Den. lucrari	ELABORARE PUZ PENTRU-CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES	Nr. proiect	45/ 2018
Den. plansei	REȚELE EDILITARE	Faza	P.U.Z
Beneficiari	FLORINA IACOB, FLORINA ANCA, FLORINA FLORINA ANDREI, FLORINA ESTER, SALAGEAN GEORGE, SALAGEAN ILEANA, MUNTEAN TEODOSIE GHEORGHE	Scara	1:1000
Sef proiect	arh. Marius Barbieri	Plansa	4
Proiectat	arh. Marius Barbieri	format	A3
Desenat	ing.cad. Ramona Sinc		