



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

PROIECT NR. 237/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017
PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE
LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Marcus Aurelius ,F.N., jud. Alba

**BENEFICIARI: MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA,
SUTO ALEXANDRU, SUTO CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA,
SC BELLATO APARTAMENTS SRL, MIREA IULIAN ILIE , MIREA LILIANA
CESARELA**

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2019

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – PLAN MOBILARE | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪ DENUMIRE LUCRARE :

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA

▪ NR. PROIECT : 237/2019

BENEFICIAR : MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA, SUTO ALEXANDRU, SUTO CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA, SC BELLATO APARTAMENTS SRL, MIREA IULIAN ILIE , MIREA LILIANA CESARELA

▪ ADRESA OBIECTIV : LOC. ALBA IULIA , STRADA MARCUS AURELIUS, F.N., JUD ALBA

▪ FAZA : PUZ

▪ PROIECTANT GENERAL:

S. C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:

○ **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**

▪ DATA ELABORARII: 2019

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Se doreste modificarea zonificarii L3A – LOCUINTE INDIVIDUALE conform PUZ aprobat cu HCL 141art. 12/2017 in MA3 zona mixta (Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri), mentinandu-se drumul de acces existent care a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior si care reglementeaza accesul la loturile de randul doi prin alee din strada Septimius Severus .

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014. si puz aprobat cu HCL 141 art.012/2017.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- PUZ aprobat cu HCL 141 art.12 din 2017.
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul ALBA IULIA, intre strada Marcus Aurelius si Septimius Severus, cu acces direct din ambele strazi.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intraga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale locuinte colective, servicii, etc . Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism .

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona centrala, pe strada Marcus Aurelius F.N.

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

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

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respective, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, Str. Marcus Aurelius si Str. Septimius Severus .

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

In zona predominant este transportul rutier.

❑ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat iar in vecinatate sunt constructii de locuinte colective si servicii - comert.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona este ocupata in mare parte cu constructii care au functiunea de locuinte.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

❑ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiata exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica cat si retea de alimentare cu gaze naturale pe ambele strazi la care are deschidere terenul.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 0,4 kV

❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor.

Relatia cadrulul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora sit arheologic categoria A cod LMI AB-I-m-A-00001.02 cod ran 10 26 .01.02”.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

In curs de informare.

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

Se propune : **modificarea zonificarii L3A – LOCUINTE INDIVIDUALE conform PUZ aprobat cu HCL 141art. 12/2017 in MA3 zona mixta (Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri), mentinandu-se drumul de acces existent care a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior si care reglementeaza accesul la loturile de randul doi prin alee din strada Septimius Severus .**

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Prin exemplificarea temei de proiectare se va mentine pe laterala sudica a terenurilor studiate drumul (reglementat prin PUZ anterior) de acces cu profil de 7m , drum care va deservi loturile 2 si 3 existente, se mai doreste modificarea zonificarii L3A – LOCUINTE INDIVIDUALE conform PUZ aprobat cu HCL 141art. 12/2017 in MA3 zona mixta (Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri) pentru toate loturile studiate in actualul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1 / 1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice .

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

-argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50m – 4.50m, Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.}=320$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B= 1,00$ m .

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zon studiata este de 0.80- ; - 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab grsificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla în intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus în subzona "L3 A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI"; având **UTR: L3 A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.**

Caile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite latimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea zonei ca zona mixtă în această zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 3216 mp de teren având în prezent categoria de folosință de teren arabil vor fi transformați în teren pentru construcții specific zonei mixte, cu loturi deservite de străzile existente.

Lucrări majore prevăzute în zona sunt construcțiile private de locuințe.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și probabil din fondurile proprietarilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite fiind un teren cu pantă ușoară de la sud la nord.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zona se va desfășura pe străzile Marcus Aurelius și Septimius Severus.

SE IMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUNE astfel:

Pentru toate caile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasciilor de protecție.

Pentru drumul nou creat lățimea profilului va fi de 7.00m, (două benzi de 3.50m).

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășura pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile la ambele străzi pe întreaga rețea strădală din prezentul P.U.Z. Datorită faptului că strada propusă prin PUZ aprobat anterior - alea din strada Septimius Severus, va deservei accesul la loturile 2 și 3 (loturi de rand 2) nu se impune realizarea unui trotuar.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

Funcțiunea zonei studiate este de zona rezidențială pentru locuințe individuale UTR L3A și se propune modificarea acesteia în ZONA MIXTA -UTR MA3.

Pentru zona reglementată se dorește menținerea drumului de acces din strada Septimius Severus , drum care va permite accesul la loturile nou propuse din randul 2.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strada existentă.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de limita de proprietate la drumul creat prin PUZ anterior clădirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, la strada Septimius Severus retragerea față de aliniament propusă va fi de **5.00 m**, **pentru lot 5 retragerea la str. Septimius Severus va fi de 3.50 m**, iar la strada Marcus Aurelius retragerea va fi de **1.50m.(pentru lot 1)**
- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectând **HCL 106/2009** și Cod Civil.
- Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere minimă de **3.00 m**. pentru loturile 1,2,3, iar pentru lotul 5 retragerea spate va fi **2.00m**.

- **Lotul constructibil va avea suprafața minimă și o lățimea la strada:**

- **Lot minim = 1000 mp** (în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă constructibilă este de **1000 mp**. cu un front la strada de minim **30.0 metri**)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă constructibilă este de **500 mp.**, având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** între două calcanе laterale și de minim **18.0 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente)
- **Lot minim = 220 mp pt Lot 5** (locuința individuală, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale)

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA	PROCENT
		%
MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri	3216.00	100.00
din care		
SUPRAFATA CONSTRUCTII EXISTENTE/PROPUSE	1286.40	40.00



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

SUPRAFATA ALEI SI PLATFORME IN INCINTA	470.70	14.64
SUPRAFATA SPATII VERZI	1217.90	37.87
PARCARI DALE INIERBATE	349.30	10.86
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	241.00	7.49

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta pe strada Marcus Aurelius si Septimius Severus.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta pe in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta pe strada Marcus Aurelius si Septimius Severus.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 04 kV existenta in zona.

3.6.3. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal va reglementa terenurile studiate ca si zona mixta UTR MA3 si va detalia reglementarile urbanistice specifice zonei mixte.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE PUZ -
MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141,
ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE
LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA
ALBA IULIA, STRADA Marcus Aurelius, FN**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR L3 subzona L3A**

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in cartier „Tolstoi” amplasament cu deschidere atat la Str. Marcus Aurelius si Septimius Severus, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L3A.

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

- **domeniul privat MA3 – zona mixta**, pe care urmeaza a fi amplasate constructii specific zonei mixte cu regim de inaltime max. **P+3E**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

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

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

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

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

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

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

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

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

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

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

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

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

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

5.3. Lucrari de organizare de santier

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

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

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

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

- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;

- zugraveli si vopsitorii interioare;

- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;

- reparatii si modificari la instalatiile interioare;

- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;

- reparatii si inlocuiri de pardoseli;

- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

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

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

5.6. Apararea interesului public

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

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

- fata de limita de proprietate la drumul creat prin PUZ anterior cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, la strada Septimius Severus retragerea fata de aliniament propusa va fi de **5.00 m**, pentru lot 5 retragerea la str. Septimius Severus va fi de **3.50 m**, iar la strada Marcus Aurelius retragerea va fi de **1.50m. (pentru lot 1)**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil exceptie facand **LOT 1** care va avea retragerile : fata de limita laterala Vest retragerea va fi de 6.00m iar fata de limita est retragerea va fi de 2.00m.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere minima de **3.00 m**. pentru loturile 1,2,3, iar pentru lotul 5 retragerea spate va fi **2.00m**.

Aceasta retragere este obligatoria in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele reatragerii fata de aliniament reglementate.

6.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Se va face conform **HCL 106/2009** si Cod Civil.

- *Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere și intervenție) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metrii fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a construcției, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei și fata de limita posterioara a parcelei.*

6.3. Vederea directa.

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2 m din limita de proprietate si axul geamului.

6.4. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 14.00 m (P+3E), de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 12.00 m la streasina.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

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

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima :

- **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp)

Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (locuinta individuala, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale)

Conform PUG.

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

- **Lotul construibil va avea suprafata minima si o latimea la strada de:**

- **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcanе laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente)

Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (locuinta individuala, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale)

9.3. Conditii de parcelare.

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

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

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

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

10.2. Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre strada imprejmuirile vor putea avea tratare opaca sau transparenta, dar nu vor depasi inaltimea maxima de 2.10 m.

10.3. Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta/ apartament;
- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

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

10.4. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

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

In cazul in care se vor construi imobile cu destinatia de locuinte colective platforma ecologica va fi de tip ingropata.

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

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul UTR MA subzona MA3 – zona mixta se stabilesc urmatoarele zone:

- - zona cu loturi minime construibile de **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de 500 mp)

Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (locuinta individuala, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale)
, in regim de locuinte: **P+3E**

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. ALBA si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

▪ **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. M subzona MA3**
CARACTER PREDOMINANT - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE
CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI

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

UTR M subzona MA3 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI, SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri situate în afara ariei protejate.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte colective; locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatunnd centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de **15 m.** de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

2.6. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza construirea unor locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

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

- fata de limita de proprietate la drumul creat prin PUZ anterior cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, la strada Septimius Severus retragerea fata de aliniament propusa va fi de **5.00 m**, pentru lot 5 retragerea la str. Septimius Severus va fi de **3.50 m**, iar la strada Marcus Aurelius retragerea va fi de **1.50m. (pentru lot 1)**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil exceptie facand **LOT 1** care va avea retragerile : fata de limita laterala Vest retragerea va fi de 6.00m iar fata de limita est retragerea va fi de 2.00m.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere minima de **3.00 m**. pentru loturile 1,2,3, iar pentru lotul 5 retragerea spate va fi **2.00m**.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

- *Distanta dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metrii fata de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate constructiile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strazile Marcus Aurelius si Septimius Severus.

Strada reglementata prin PUZ anterior aprobat are latimea platformei stradale de 7.00m, (doua benzi de 3.50m).

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

categoria traseului carosabil - IV;

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

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

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

Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0** metri)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de **500 mp.**, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **12.0** metri intre doua calcane laterale si de minim **18.0** metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente)

Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (locuinta individuala, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale)

Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **70%**
(POT max.)



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;
Pr.Nr.237/2019

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **2.00** (CUT max.)

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

Zonele verzi din fata si spatele constructiilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

12. Raport de specialitate

MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA, SUTO ALEXANDRU, SUTO CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA, BELLANTO APARTAMENTS SRL, MIREA IULIAN, MIREA LILIANA CERASELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – „MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA, ALBA IULIA, STR. MARCUS AURELIUS, FN

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea zonificarii L3A conform PUZ aprobat cu HCL 141 art. 12/2017 in MA3 zona mixta(subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri), mentinandu-se drumul de acces existent.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria B conform PUG aprobat, sit arheologic de categoria A, cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 3216 mp

Funciunea aprobata – UTR = L3A – zona locuinte individuale si semicolective cu regim de construire P, P+1, P+1+M, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Funciunea reglementata – UTR = MA3– zona mixta, subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Marcus Aurelius si Septimiu Severus

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 1.50m fata de limita de proprietate spre strada Marcus Aurelius, min 5.00m fata de limita de proprietate spre strada Septimiu Severus pentru imobilul de locuinte si min 3.00 fata de limita de proprietate spre strada Septimiu Severus pentru imobilul de birouri, 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, P+1, P+3

POT max. = 40% pentru locuinte individuale si colective, 70% pentru alte functiuni

CUT max. = 1.2 locuinte individuale, 1.8 locuinte colective, 2.00 alte functiuni

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Marcus Aurelius si Septimiu Severus. Se vor amenaja un numar de 39 locuri de parcare care vor deservi cele 33 apartamente.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.11.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

Alba Iulia, 15.11.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia,

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr. 237/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, art. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA

Beneficiari

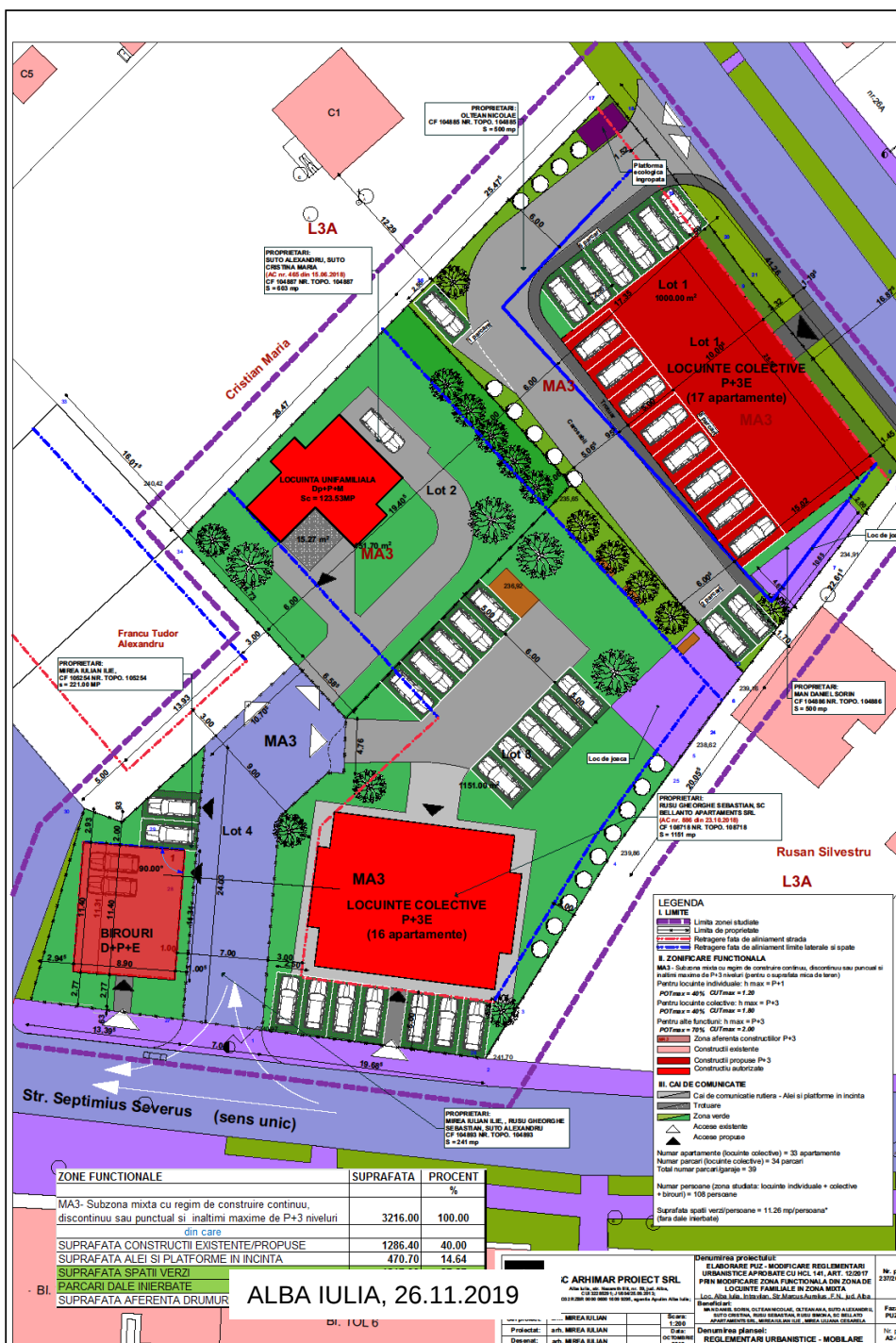
MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA, SUTO ALEXANDRU, SUTO
CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA, BELLANTO APARTAMENTS SRL, MIREA
IULIAN ILIE, MIREA LILIANA CERASELA
Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate prin notificari si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Toti vecini directi ai amplasamentului au fost contactati prin notificari si nu a fost obiectiuni din partea lor asupra reglementarilor urbanistice propuse prin actualul PUZ**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Nu este cazul – Nu au fost observatii sau cerinte de natura urbanistica.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu este cazul.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**



Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
ION ALIN DAN IGNAT

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER