

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 17/2018

PROIECT NR. 17/2018

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE DRUM ACCES

**Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. GHEORGHE MAGHERU,
Nr.9,11, jud. Alba**

BENEFICIARI: DARAMUS ADRIANA

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2019

Exemplar nr. **1**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 17/2018

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale 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. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE :**
ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE DRUM ACCES
 - **NR. PROIECT :** 17/2018
 - **BENEFICIAR :** DARAMUS ADRIANA
- ADRESA OBIECTIV :** Loc. Alba Iulia, Intravilan,
Str. GHEORGHE MAGHERU ,Nr.9,11, jud. Alba
 - **FAZA :** PUZ
 - **PROIECTANT GENERAL:**
S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.
 - **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2019**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Se doreste : modificarea functionalitatii zonei **L3P - subzona locuintelor individuale** cu P, P+1+M niveluri situate in arii protejate in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat, in **UTR L3Ps - subzona locuintelor individuale si semicolective (locuinte in regim de construire insiruit avand lot comun)**, cu P, P+1+M niveluri situate in arii protejate in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat.

Pentru trenul studiat situat in intravilanul localitatii ALBA IULIA se mai doreste, realizarea de parcele aferente (Lot minim 200 mp – pentru locuinte izolate sau cuplate si 150 mp pentru locuinte insiruite, front minim la strada de 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate si 8.00m pentru cladiri insiruite) pentru construirea de locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat si realizarea unui drum (8.00 m) de acces cu alveola de intoarcere pentru acces la loturile propuse si care va face legatura cu strada Gheorghe Magheru.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimetrul constructibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 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;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

Loturile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in cartierul PARTOS, cu acces direct din strada Gheorghe Magheru.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei, trama stradala care are ca si ax principal Gheorghe Magheru si str. Ana Ipatescu.

□ 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, cartier Partos zona estica, pe strada Gheorghe Magheru.

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 in viitor.

In prezent retelele edilitare se afla la o distanta de aproximativ 200 m fata de amplasamentul 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.

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a " Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud ").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de lunca/albie majora comuna raurilor Mures, Ampoi si Sebes (Alba Iulia fiind considerata nod hidrografic), zone care, actualmente, este protejata contra inundatiilor prin lucrarile de regularizare si/sau de indiguire, executate anterior.

Amplasamentul obiectivului proiectat, prezinta o articulatie de suprafete cvasi-plane soi usor sub-orizontale cu un grad bun de stabilitate generala si locala – din punctul de vedere al potentialului de degradare prin declansarea sau reactivitatea de alunecari de teren si/sau de aparitie a altor fenomene geodinamice distructive (prabusiri de teren, eroziuni intense - longitudinale si/sau transversale, spalari in suprafata excesive, inundati etc.).

Evident, viitoarele lucrari de sistematizare/resistematizare verticala a amplasamentului vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuiasi, in acelasi timp, sa asigure colectarea si deranjul corect/optim al apelor meteorice.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes si cu o serie de alti afluenti locali (vai minore) dreneaza intreaga retea hodrografica, cu caracter permanent si/ sau semipermanant – torential.

In zona amplasamentului [zona de lunca/albie majora comuna raurilor Mures, Ampoi si Sebes] , apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 4.00-5.00m-12.00m (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostaticu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de betonsi/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfurica de intensitate foarte slaba).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, în general, nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualelor lor zone cu regim de subsol/demisol, dacă nivelul pardoselii acestora nu depășește cca 1.50m de la nivelul terenului natural actual, caz în care subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrare și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare (pentru subsoluri de adâncime mai mare, se sugerează adoptarea de hidroizolații de tip cuva, până la adâncimea anterior menționată, de cca 1.50m de la nivelul terenului natural actual).

Seismicitatea

Zona seismică $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

□ 2.4. CIRCULAȚIA**Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz**

Circulația rutieră în zona se desfășoară pe:

- Strada Ion Lancranjan și strada Brandusei.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme

□ 2.4. CIRCULAȚIA**Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz**

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respective, și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care nu asigură deocamdată necesarul de circulații din zona .

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama strada secundară.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de

modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ **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 individuale, cuplate sau insiruit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

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 retelele de apa canal si gaze naturale se afla la o distanta de aproximativ 200 m fata de amplasamentul studiat. Alimentarea cu apa se va rezolva in prin extinderea retelei de apa potabila pana la amplasamentul studiat iar canalizarea e va rezolva cu bazin ecologic vidanjabil pana la extinderea reelei de canalizare a cartierului Partos pana la amplasamentul studiat iar incalzirea se va face aeroterme, combustibil lemnos sau cu CT termica pe GAZ dupa extinderea retelei de Gaz aflata in apropiere.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- In prezent in reseaua de apa energie electrica LEA 04 kV se afla la o distanta de aproximativ 200 m fata de amplasamentul studiat, se doreste extinderea retelei pana la amplasamentul studiat.

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- Terenul studiat este strabatut de firul II (magistrala de apa) care are o zona de protectie de 10.60m de o parte si de alta a conductei conf. Aviz amplasament APA CTTA.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

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

Se propune :

- dezvoltarea strazilor existente in zona studiata ;
- realizarea unui drum de legatura cu str. Gheorghe Magheru care sa asigure accesul catre loturile nou propuse care va avea spre est o pastila de intoarcere.

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 realiza un drum de acces cu profil de 8.00m , drum care va deservi loturile propuse. Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de peste 12 m deschidere la strada si suprafete de minim 200 mp, se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizată, ce se dezvoltă pe malul drept a râului Mures și zona de versanți.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- La suprafata apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos , negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0.80-0.90m ;
- Sub adancimile mentionate, pana la cca 2.50-3.50, apar o serie de aluviuni cu granulometrie mai fina , constituite din : argile prafoase, argile nisipoase si argile prafoase-nisipoase, nisipuri argiloase sau nisipuri argiloase-prafoase, cafenii-galbui la cenusii-verzui, plastic consistente (spre plastic moi) ;
- La partea inferioara a profilului, apar aluviunile medii-grosiere ale albiei majore a raului Mures, constituite din nisipuri medii-grosiere si/sau pietrisuri cu nisip si bolovanis (sau chiar bolovanisuri cu pietris si nisip), cenusii, umede la saturate, indesate si care repauzeaza direct pe roca de baza sdupraconsolidata.

Nivelul apei subterane

In zona amplasamentului [zona de lunca/albie majora comuna raurilor Mures, Ampoi si Sebes] , apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 4.00-5.00m-12.00m (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Seismicitatea

Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale acceleratiei terenului cu $a_g = 0.10g$ si $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de înghet

Se apreciaza conform STAS – 6054/77 ca adancimea de inghet este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare** : stratul superficial constituit local din : argile prafoase, argile nisipoase, argile prafoase-nisipoase, nisipuri argiloase si nisipuri argiloase-prafoase, cafenii-galbui la brun-cenusii sau cenusii-verzui, plastic consistente (spre limita inferioara a domeniului, spre plastic moi).
- **Adancimi de fundare de minime** : $D_f \text{ min} = - 0.90 - :- -1.00 \text{ m}$ de la cota terenului natural actual [cu conditia realizarii simultane a adancimii de fundare minima-constructiva (de cca 0.40-0.50m) sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol].
- **Presiunea conventionala** : $P_{\text{conv}} \text{ (de baza)} = 280 \text{ kPa}$ conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00 \text{ m}$ si adancimea de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ de la nivelul terenului sistematizat.

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 UTR "L3P - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI SITUATE ÎN ARII PROTEJATE ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNSIRUIT DE TIP ARDELENESC, ÎNSIRUIT, CUPLAT SI ÎZOLAT ";

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

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor în această zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 8747 mp de teren având în prezent categoria de folosință de teren arabil vor fi transformate în teren pentru construcții, cu loturi deservite de strada nou propusă.

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 valente deosebite fiind un teren plat.

❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zona se va desfășura pe strada Gheorghe Magheru și Ana Ipătescu.

SE ÎMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE 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 fașilor de protecție.

Pentru drumul nou creat lățimea profilului va fi de 8.00m, (două benzi de 3.00m, și două trotuare de 1.00 m).

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z. atat pentru strada Gheorghe Magheru cat si pentru strada nou propusa.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea zonei studiate este de zona rezidentiala pentru locuinte individuale.

Pentru zona reglementata se doreste propunerea unui drum de acces din strada Gheorghe Magheru, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

In 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 creată.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, iar la strada Gheorghe Magheru retragerea va fi de **5.00m**.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa conform prevederilor din cod Civil :

Distanța între fatada nevitrată a construcției și limita laterala a parcelei va fi de **0.60m** dar nu mai puțin de 3.00m fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata iar pentru construcția cu fatada vitrata retragerea va fi de minim **2.00m** fata de limita laterala .

- Fata de limita spate a lotului se retragerea va fi de **3.00m**.
- **Lot minim 200 mp – pentru locuinte izolate sau cuplate si 150 mp pentru locuinte insiruite, front minim la strada de 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate si 8.00m pentru cladiri insiruite**
- **Pentru locuintele semicolective (locuinte in regim de construire insiruit avand lot comun), lotul minim va fi de 1000 mp si front minim la strada de 12.00m**

Bilant teritorial

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 17/2018

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	8747.00	100	8747.00	100
L3P - subzona locuintelor individuale cu P, P+1+M niveluri situate in arii protejate in regim de construire insiruite tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat.	8747.00	100	8747.00	100
1. L3Ps - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	7922.00	74.44
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	5069.00	66.00
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	2853.00	8.44
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	825.00	25.56
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	408.30	22.23
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	209.64	3.33

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 cu extinderea retelei de apa potabila aflata in vecinatate pana la amplasamentul studiat.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil pana la extinderea retelei de canalizare in zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei si racordarea la retea.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul aerotermelor sau 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 locuire 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.

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

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa strada nou creata care face legatura cu str. Gheorghe Magheru si va detalia reglementarile urbanistice specifice unei strazi nou create, precum si a loturilor rezultate.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES ALBA IULIA - PARTOS, STRADA GHEORGHE MAGHERU, Nr.9,11

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 imprejurii

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 P subzona locuintelor individuale cu P, P+1+M niveluri situate in arii protejate in regim de construire insiruit de tip ardelenesc, insiruit, cuplat si izolat**

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:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE DRUM ACCES

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.

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.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in Alba Iulia - Partos, amplasament adiacent strazii Gheorghe Magheru, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L3P.

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

- **domeniul privat L3Ps** , pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale cuplate sau insiruite si semicolective (locuinte in regim de construire insiruit avand lot comun), in regim de inaltime **S+P+1+M**;
- **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.

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, re compartimentari 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.

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 strada nou propusa cladirile vor fi amplasate retrase cu **3.00 m** iar pentru strada Gheorghe Magheru retragerea va fi de **5.00m** . Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

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 interventie) 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 laterală 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 10.00 m, de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 7.50 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:

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 17/2018

- 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 ;

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 construabila de :

- **Lot minim 200 mp – pentru locuinte izolate sau cuplate si 150 mp pentru locuinte insiruite, front minim la strada de 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate si 8.00m pentru cladiri insiruite**
- **Pentru locuintele semicolective (locuinte in regim de construire insiruit avand lot comun), lotul minim va fi de 1000 mp si front minim la strada de 12.00m**

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.

9.3. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta aliniera 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 imprejmui, 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;
- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

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.

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 anexe gospodaresti de genul: garaje, depozite de lemne, bucatarii de vara, piscine, sere, chioscuri de gradina, pergole si orice alte anexe gospodaresti. 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 L subzona L3Ps** se stabilesc urmatoarele zone:

- Lot minim 200 mp – pentru locuinte izolate sau cuplate si 150 mp pentru locuinte insiruite, front minim la strada de 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate si 8.00m pentru cladiri insiruite
- Pentru locuintele semicolective (**locuinte in regim de construire insiruit avand lot comun**), lotul minim va fi de 1000 mp si front minim la strada de 12.00m

regim de inaltime: **S+P+1+M**

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

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. L subzona L3P**
CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

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

UTR L subzona L3Ps – Subzona locuintelor individuale si semicolective (locuinte in regim de construire insiruit avand lot comun), cu maxim P+1+M niveluri situate in ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

L3Ps – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

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

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite atat pe lot propriu cat si lot comun

constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana , in regim izolat ,
cuplat , insiruit si amenajarile complementare acestora.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti, garaje.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3)
dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Funciunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii
inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor., focului
- - activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

2.6. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
- Interdictia permanenta de construire se refera la:
 - Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
 - Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
 - se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte.

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 strada propusa cladirile vor fi amplasate retrase cu **3.00 m**. Pentru strada Gheorghe Magheru retragerea va fi de **5.00m**.

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

- ***Distanța 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 locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; 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.

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 strada Gheorghe Magheru a carei platforma stradala este de 8.00 m.

Strada nou creata are latimea platformei stradale de 7.00m, (doua benzi de 3.00m si cate un trotuar de o parte si alta de 1.00 m.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 17/2018

- 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 fasilor 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

L3Ps-Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- dimensiuni minime conform tabel
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea minima parcelei
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12
Insiruit cu lot comun	1000	12

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.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 17/2018

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

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

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.20** (CUT max.)

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

Gradinile din fata si 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.

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

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

14. Raport de specialitate

DARAMUS ADRIANA MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – „REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE DRUM ACCES, ALBA IULIA, STR. GHEORGHE MAGHERU, NR. 9, 11

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHI PROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea zonificarii L3P – subzona locuintelor individuale in L3Ps – subzona locuintelor individuale si semicolective.

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.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 8747 mp

Funciunea aprobata – UTR = L3P – subzona locuinte individuale cu P, P+1

Funciunea reglementata – UTR = L3Ps– subzona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1+M.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Gheorghe Magheru.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: la min. 5m fata de str. Gheorghe Magheru si 3m fata de str. Propusa.

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+M

POT max. = 40%

CUT max. = 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Gheorghe Magheru. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta **parcurerea 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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Pr.Nr. 04/2018

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE SI REALIZARE DRUM ACCES

Beneficiari

DARAMUS ADRIANA MARIA

Loc. Alba Iulia, Blv. Ferdinand, Nr. 61, 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**
 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
arb. Mirea Iulian Ilie





