

Proiect nr. **6a/2017**

**Elaborare PUZ pentru repositionare strada Orizont 18,
cartier Orizont**

Alba -Iulia, str. Orizont 18, cartier Orizont, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **Nicola Olimpiu-Valentin**
Marea Britanie, Londra, str. Kinnerton, 3A

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

FEBRUARIE 2018

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457**Sef proiect:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Cristian MORAR****Redactare :**arh. **Cristian MORAR**Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

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. Optiuni ale populatiei

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. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1.

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUZ pentru repositionare strada Orizont 18, cartier Orizont”
Alba -Iulia, str. Orizont 18, cartier Orizont, jud. Alba**

- Beneficiar:

**NICOLA OLIMPIU-VALENTIN
Marea Britanie, Londra, str. Kinnerton, 3A**

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop repositionarea strazii Orizont 18, reglementata prin PUZ cartier Orizont aprobat cu HCL 159 art.45/30.05.2006.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona nord a acestuia.

Suprafata obiect a prezentei documentatii este alcatuita din 18 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 - Nicola Olimpiu-Valentin**

- Suprafata de teren – 2.100 mp
- CF 87067 CF
- Folosinta: Arabil/intravilan

- **Proprietatea nr.2 - Nicola Olimpiu-Valentin**

- Suprafata de teren – 2.900 mp
- C.F. 87188
- Folosinta: Arabil/intravilan

- **Proprietatea nr.3 - Nicola Olimpiu-Valentin**

- Suprafata de teren – 3.801 mp
- C.F. 93247
- Folosinta: Arabil/intravilan

- **Proprietatea nr.4 - Nicola Olimpiu-Valentin**

- Suprafata de teren – 54 mp
- C.F. 96542
- Folosinta: Arabil/intravilan

- **Proprietatea nr.5 - Nicola Olimpiu-Valentin**

- Suprafata de teren – 276 mp
- C.F. 96543
- Folosinta: Arabil/intravilan

- **Proprietatea nr.6 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96544
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.7 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96545
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.8 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96546
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.9 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96547
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.8 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96548
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.9 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96549
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.10 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96550
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.11 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96551
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.12 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96552
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.13 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96553
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.14 - Nicola Olimpiu-Valentin**

- Suprafata de teren – 239 mp
- C.F. 96554
- Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.15 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96555
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.16 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96556
 - Folosinta: Arabil/intravilan
 -
- **Proprietatea nr.17 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 239 mp
 - C.F. 96557
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.18 - Nicola Olimpiu-Valentin**
 - Suprafata de teren – 30 mp
 - C.F. 96558
 - Folosinta: Arabil/intravilan,
 -

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.18 din 13.12.2017**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z. Cart. Orizont HCL 159 art.45/2006

2. **Studiul actual al dezvoltarii**

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in

intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord a acestuia.

- **Amplasamentul**



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – proprietati private cu acces din strada Orizont 20
- La E – strada Zenith
- La S – proprietati private cu acces din strada Orizont 16
- La V – strada Uranus

Vecinitati functionale

Suprafata de teren pe care se propune construirea ansamblului rezidential se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, invecinandu-se cu urmatoarele zone functionale :

- La Est
- UTR-L3A -zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M
- La Nord
- UTR-L1 -zona de locuinte – reglementare PUZ cart.Orizont
- La Sud
- UTR-L1 -zona de locuinte – reglementare PUZ cart.Orizont
- La Vest
- UTR-L1 -zona de locuinte – reglementare PUZ cart.Orizont
-

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Toate cele 18 proprietati sunt libere de constructii. In anul 2006 suprafata de teren studiata a facut obiectul unei documentatii de urbanism PUZ pentru construire locuinte individuale ce cuprindea o zona mai intinsa. Prin respectiva documentatie de urbanism a fost reglementat traseul strazii Orizont 18, de legatura intre strada Uranus si Str, Zenith, cu un profil transversal de 7,5 m alcatuit din :

- Trotuar : 1.5 m
- Carosabil 5.5 m (2.5 m parcaj+3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Zona verde 0.5 m

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. **Echiparea edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Pe strada **Uranus** exista retele de distributie a apei, curentului electric si gazului.

2.7. **Probleme de mediu**

Nu este cazul

2.8. **Oportunitati ale populatiei**

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia

publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

Terenul edificabil din partea de nord a strazii Orizont 18, fiind strabatut de o conducta de alimentare cu gaze naturale, nu a putut fi fructificat.

- **Asigurarea acceselor** : Accesele se vor face din strada Uranus si str Zenith
- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Uranus
- **Utilitati existente** : apa, curent electric, gaz

3.2. Prevederi ale P.U.Z. cart.Orizont

U.T.R. 1 – locuire

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu maxim P+1 sau P+M niveluri.
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii.
- spatii verzi
- constructii pentru productie sau de prestari servicii nepoluante
- gradinite, centre de supraveghere copii.

RESTRICTII

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii

UTILIZARI INTERZISE

- Spatii de productie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului.;
- Adaposturi pentru animale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

- Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:
- Orientarea fata de punctele cardinale
- Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
- Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea spre nord a spatiilor tehnice si anexelor
- Pentru constructiile comerciale se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure o insorire a spatiilor pentru public si birourilor
- Salile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-vest sau sud-est.
- Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord- sud, cu abatere de maxim 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se va sigura o retragere de 3 metri fata de limita de proprietate inspre aliniament.

Amplasarea fata de aliniament

- Se vor respecta retragerile stabilite prin planșa situație propusă
- Nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- Când construcția este retrasă față de aliniament, aceasta poate fi materializată de împrejmuirea terenului.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele.
- Față de limita de proprietate posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil.
- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**Accese carosabile**

- Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice.
- În interiorul parcelelor se vor prevedea spații 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

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- Dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea locuintei la retele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.
- La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte noemele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil.
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze costructia conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel putin 10 metri de orice sursa posibila de poluare.
- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologica amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate.
- Vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de descaracare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

- Parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor si executarea noilor strazi interioare.
- Frontul la strada a unei parcele va fi de minim 12 metri.
- Parcele se vor obtine prin cumparare sau concesiune.

Inaltimea constructiilor- P+1 sau P+M

- Inaltimea maxima la cornisa este de 6 m.

Aspectul exterior al constructiei

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T)

- La constructiile noi va fi de 30%. Acesta nu include platforme amenajate la nivelul solului, trotuare etc. se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurimi.**Parcaje**

- Parcajele vor fi amenajate în incintele locuintelor astfel încât să nu fie necesară parcare auto pe domeniul public.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi

- În interiorul parcelei se va prevedea un procent minim de 30 % pentru zona verde.

Împrejurimi

- Împrejuririle spre spațiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, fier forjat, perdele verzi și vor fi în concordanță cu elementele construcției.
- Elementele funcționale (poti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă.
- Înălțimea împrejuririlor (spre domeniul public) nu va depăși 1,5 m.

Indici de control:

- **P.O.T. maxim = 30%**
- **C.U.T maxim = 1**

U.T.R.2 - unitati de prestari servicii**Delimitari:**

- Cuprinde loturile prevăzute pentru unitati de prestari servicii. Sunt situate în zona centrală a terenului studiat prin P.U.Z.
- Au acces indirect la DN75.
- Loturile contin o interdicție de construire de 3 m față de aliniamentul loturilor-vezi planșă.
- Terenul studiat prin P.U.Z este propus a fi introdus în intravilan.

Funcțiune dominantă:- prestari servicii:

Funcțiunile complementare:- locuirea

Reglementari:

Fiind o zona propusa a fi introdusa in intravilan, constrcutiile, strazile, trotuarele, parcaje se vor realiza pe baza unor studii de fezabilitate. Dotarile comerciale si cele privind serviciile se pot autoriza cu obtinerea acordului de mediu.

Utilizari permise

- constrcutii pentru productie si prestari de servicii nepoluante P+2+M
- Dotari de invatamant si cultura, gradinite, centre de supraveghere copii;
- Constrcutii de cult;
- Unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- Locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de inaltime de maxim P+1 sau P+M;
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii;
- Spatii verzi

Restrictii

- Este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii.

UTILIZARI INTERZISE

- Spatii de productie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului.;
- Adaposturi pentru animale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:****Orientarea fata de punctele cardinale**

- Pentru toate categoriile de constrcutii se recomanda orientare spre nord a spatiilor tehnice si anexelor
- Pentru constrcutiile comerciale se recomanda orientare astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor
- Salile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-vest sau sud-est.
- Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord- sud, cu abatere de maxim 15 grade spre vest sau sper est.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se va sigura o retragere de 3 metri fata de limita de proprietate inspre aliniament.
- Amplasarea fata de aliniament
- Se vor respecta retragerile stabilite prin plansa situatie propusa
- Nu se permite ca inaltimea cladirii sa depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- Cand constructia este retrasa fata de aliniament, aceasta poate fi materializata de imprejmuirea terenului.
- Amplasarea in interiorul parcelei

- Distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele.
- Fata de limita de proprietate posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil.
- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

- Toate unitățile de prestări servicii vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice.
- În interiorul parcelelor se vor prevedea spații de parcare necesare pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice
- Accesele vor fi directe

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate unitățile de prestări servicii și locuințe, se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitară

- Dotările minime privind încăperile sanitare și bucatăria se vor realiza pe parcursul existenței construcției în corelare cu racordarea construcției la rețele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel puțin 10 metri de orice sursă posibilă de poluare.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologică amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediată vecinătate.
- Vidanțul se va descarca la cea mai apropiată stație de descărcare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile clădirilor și construcțiilor.

Parcelarea

- Parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în actualul P.U.Z privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare.
- Frontul la stradă a unei parcele va fi de minim 12 metri.
- Parcele se vor obține prin cumpărare sau concesionare.

Inaltimea constructiilor cu regim de inaltime de maxim P+2+M

Inaltimea maxima la cornisa este de 9 m.

Aspectul exterior al constructiei

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T)

- La constructiile noi va fi de 60%. Acesta nu include platforme amenajate la nivelul solului, trotuare etc. se va urmari ca aceste platforme sa fie permeabile la apele meteorice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri.**Parcaje**

- Parcajele vor fi amenajate in incinta unitatilor de prestari servicii si a locuintelor astfel incat sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi

- In interiorul parcelei se va prevedea un procent minim de 30 % pentru zona verde.

Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre spatiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zona: lemn, piatra, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanta cu elementele constructiei.
- Elementele functionale (porti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incinta.

Inaltimea imprejmuirilor (spre domeniul public) nu va depasi 1,5 m.**Indici de control:**

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T maxim = 2,5

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Profilul strazii Orizont 18 propus va fi acelasi:

- Trotuar : 1.5 m

- Carosabil 5.5 m (2.5 m parcaj+3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Zona verde 0.5 m

3.5. **Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Propunerea vizeaza doar reamplasarea strazii Orizont 18, pastrand acelasi profil transversal iar pentru zonele edificabile se pastreaza aceleasi reglementari impuse in PUZ cart. Orizont aprobat cu HCL 159 art.45/30.05.2006.

3.6. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Uranus.
- In zona nu este retea de canalizare. Pana la extinderea retelei se propune dotarea viitoarelor locuinte cu fose ecologice.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Uranus.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe viitoarea pozitie a strazii Orizont 18.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

3.7. **Protectia mediului**

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. **Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune repositionarea strazii Orizont 18 in asa fel incat conducta de distributie gaze naturale sa treaca pe sub zona de trotuar si sa nu mai strabata viitoarele parcele destinate construirii de locuinte.

Profilul strazii Orizont 18 propus va fi acelasi:

- Trotuar : 1.5 m
- Carosabil 5.5 m (2.5 m parcaj+3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Zona verde 0.5 m

Asigurarea acceselor : Accesele la viitoarele parcele se vor face direct din strada Orizont 18.

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Uranus

Utilitati existente : apa, canalizare, curent electric, gaz

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

16. Raport de specialitate

NICOLA OLIMPIU VALENTIN, NICOLA FELICIA VICTORIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – „REPOZITIONARE STRADA ORIZONT 18, ALBA IULIA, STR. ORIZONT 18, FN

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF Architects SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reamplasarea strazii Orizont 18, pastrand acelasi profil transversal iar pentru zonele edificabile se pastreaza aceleasi reglementari impuse prin PUZ aprobat cu HCL 159 art. 45/30.05.2006

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 12501 mp

Funciunea aprobata – UTR = zona locuinte individuale si cai de comunicatie rutiera.

Funciunea reglementata – UTR = zona locuinte individuale si cai de comunicatie rutiera.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: -

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: terenul este aliniat la strada Uranus si strada Zenit.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform PUZ 3m fata de limita de proprietate inspre aliniament la toate strazile.

Retrageri fata de proprietatile vecine: -

Regim maxim de inaltime: P+1(M)

POT max. = 30%

CUT max. = 1

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Uranus si strada Zenit.

Echiparea tehnico-edilitara: nu este cazul.

*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

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Denumirea proiectului: „ELABORARE PUZ PENTRU REPOZITIONARE STRADA ORIZONT 18, CARTIER ORIZONT” – Alba Iulia, Str. Orizont 18, Alba

Initiator PUZ: Nicola Olimpiu-Valentin

Proiectant: S.C. LEF ARCHITECTS S.R.L.

a. Modalitati de informare a publicului

Nu este cazul. Domnul Nicola Olimpiu-Valentin este si proprietarul suprafetelor de teren ce se invecineaza direct cu PUZ-ul. La est si la vest, PUZ-ul se invecineaza cu strazile Zenith, respectiv Uranus, strazi - proprietate publica.

1. Datele si locurile intalnirilor pentru dezbatere:

Nu este cazul. Domnul Nicola Olimpiu-Valentin este si proprietarul suprafetelor de teren ce se invecineaza direct cu PUZ-ul

2. Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal – plansa de reglementari urbanistice.

3. Localizarea rezidentilor: Nu este cazul. Domnul Nicola Olimpiu-Valentin este si proprietarul suprafetelor de teren ce se invecineaza direct cu PUZ-ul.

4. Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 1 persoane

- vecini interesati: - Nu este cazul. Domnul Nicola Olimpiu-Valentin este si proprietarul suprafetelor de teren ce se invecineaza direct cu PUZ-ul.

b. Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare

Suprafetele de teren ce se invecineaza direct pe laturile sud si nord cu parcelele studiate in Planul Urbanistic Zonal “Elaborare PUZ pentru repositionare strada Orizont 18, cartier Orizont” sunt proprietate privata apartinand domnului Nicola Olimpiu Valentin.

La est si la vest, PUZ-ul se invecineaza cu strazile Zenith, respectiv Uranus, strazi - proprietate publica.

Data
29.10.2019

Initiator proiect

Proiectant







Alina	CONTRASEMNEAZA,
REGIEI	SECRETAR GENERAL
	MARCEL JELER