

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. 43/2019

PROIECT NR. 43/2019

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 191/24.06.2011, ART 13

Loc. Alba Iulia, Str.Tineretii, Nr.4, jud. Alba

BENEFICIARI: OARGA IOAN, OARGA MIHAELA TATIANA

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. 43/2019

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. 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 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. 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.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existent. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare | plansa 2' |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

- **DENUMIRE LUCRARE : ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 191/24.06.2011, ART.13**
- **NR. PROIECT 43/2019**
- **BENEFICIAR : OARGA IOAN SI OARGA MIHAELA TATIANA**
- **ADRESA OBIECTIV : Loc. Alba Iulia, Str. Tineretii, Nr.4, jud. Alba**
- **FAZA : Plan Urbanistic Zonal**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2019**

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrarii îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

Terenul studiat in actualul PUZ se afla in **UTR L3** – subzona locuintelor individuale P, P+1, P+1+M si in vecinatatea zonei **MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Se doreste mentinerea partiala a functiunii **UTR L3** – subzona locuintelor individuale cu **P, P+1, P+1+M** (591 mp) si extindere zonei **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vedrea construirii de locuinte colective cu posibilitatea realizarii unor spatii de servicii la subsol si parter (1090 mp) cu mentiunea ca accesul în zona studiata se face din strada Tineretii cu un profil de 8.00 m si din Strada Ana Aslan cu un profil de 10.00 m conform profilelor prezentate in plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.

Deasemenea se propune realizarea unui loc de joaca, platforma menajera ingropata, parcare si alei in incinta.

MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3E niveluri; (1090 mp)

L3 – subzona locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M (591 mp)

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. 43/2019

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat pe Str. Tineretii si este proprietatea beneficiarilor si se indentifica prin:

OARGA IOAN SI OARGA MIHAELA TATIANA

C.F. 82855; Nr. Cad. 82855, 82855-C1 S = 1681 mp

S TOTAL = 1681mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia.

Solicitari ale temei program

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, reseaua de strazi si echiparea tehnico - edilitara pentru zona aflata in studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil - subzona locuintelor individuale P, P+1, P+1+M

❑ 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 DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect.
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 191 art. 13/24.06.2011

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

- **Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 1681 mp si se indentifica prin C.F. :**
C.F. 82855; Nr. Cad. 82855, 82855-C1 S = 1681 mp
S TOTAL = 1681 mp

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate în plansa nr. 1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în plansa nr. 4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de vest a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de locuinta unifamiliala, curti constructii si arabil, destinatia conf. PUG, are folosinta de teren constructibil **UTR L3** – subzona locuintelor individuale cu P, P+1, P+I+M si se afla in vecinatatea **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:
UTR L3 – subzona locuintelor individuale

- Regimul max. de inaltime: P, P+1, P+I+M
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la Str. Ana Aslan si Str. Tineretii care a fost studiata si gandita ca si subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3E si subzona a locuintelor colective medii P+3.

□ 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 pe Str. Tineretii, nr.4.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :

- **N** cu Str. Ana Aslan;
- **V** cu proprietate privata – Oancea Nicolae;
- **S** cu Str. Tineretii
- **E** cu proprietati private – Jeflea Benjamin -Jeflea Doichita si Manu Adrian

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural).

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 plan, stabil, fara urme de degradare prin alunecare.

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 baza a "fruntii" uneia dintre terasele medii ale raului Mures [t(3) cu altimetrie relativa de cca 50-55.00m] – terasa conservata in versantul deluros drept al raului si care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata si remodelata de raul \ampoi si de o serie de alti afluenti locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torential.

Amplasamentul obiectivului proiectat, prezinta o articulatie de suprafete cvasi-plane soi usor sub-oriizontale (cu declivitate generala spre est-sud-est), 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 – fapt care va conduce la conservarea umiditatiilor naturale din intraga "zona activa" a constructiei in cauza si astfel, la pastrarea cpacitatii portante a terenului de fundare avuta initial in vedere.

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 [Alba Iulia - este nod hidrografic] si cu o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hodrografica, cu caracter permanent si/ sau semipermanant – torential.

In zona amplasamentului [zona de baza a fruntii t(3) a raului Mures], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice, de extindere mai modesta, cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile (relativ mari) de la cca 8.00-9.00m la peste 20-25.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de beton si/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 sulfatica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata, in conditiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului nou-proiectat si nici zonele sale cu regim de subsol/demisol [subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola contra apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racordari de canalizare].

Seismicitatea

Zona seismica F ag=0.10g, Tc=0.7 sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Str Ana Aslan si Str. Tineretii.

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

In zona predominant este transportul rutier.

❑ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *locuinta unifamiliala, curti constructii si teren arabil.*

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

- Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 191/2011 zona se afla in:

UTR **L3** – subzona locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M.

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., terenul studiat este invecinat cu subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri si subzona locuintelor individuale si semicolective P, P+1, P+1+M niveluri.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Conform P.U.G pentru zona studiata:

UTR **L3** – subzona locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M

- Regimul max. de inaltime: P+1+M
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiata, conform PUZ actual, au fost prevazute spatii destinate dezvoltarii serviciilor la parterul blocurilor.

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.

Principalele disfunctionalitati

- Teren viran – spatiu verde

❑ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinatatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime S+P+E+M (pod) cu spatii comerciale la demisol la Str. Tineretii.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Zona este slab construita reglementata urbanistic si juridic iar prin edificare cladirilor propuse prin PUZ va creste indicele de urbanizare si motorizare, si procentul de mineralizare a terenului accesuind aspectul urban al zonei mixte.

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 studiat in actualul PUZ nu este inclus in listele de monumente istorice sau in zona de protectie

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

A fost finalizata procedura de consultare a populatiei prin anunturi ziar si prin notificarea vecinilor directi. Nu au fost formulate obiectiuni.

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

In perioada ultimilor ani s-a evidentiat tendinta de dezvoltare a zonei atat prin dotarile majore comerciale existente si in curs de extindere, situate la arterele principale Str. Tineretii si Str. Ana Aslan, cat si prin dotarile de servicii direct invecinate.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni:

Locuinte colective, servicii, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situandu-se conform P.U.G aprobat intr-o zona predominant mixta.

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone cu locuinte colective si servicii cu regim de inaltime S+P+1+M.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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").

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

- In suprafata apare un strat de sol vegetal argils, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0.90m ;
- Sub adancimile mentionate, pana la cca 5.00-6.00m, apar o serie de aluviuni cu granulometrie fina – 'complexul acoperitor al terasei' – constituite din: argile, argile prafoase, argile nisipoase, prafuri si nisipuri argiloase etc. frecvent cu carbonati (venulesi/sau concretiuni), cafenii-galbui la brun-roscate sau chiar cenusii-negricioase, plastic consistente la plastic vartoase (local, cu participarea unei importante proportii de material coluvial) ;
- La partea inferioara a profilului, sub adancimile mentionat anterior, apar aluviunile grosiere constituite din bolovanisuri cu pietris si nisip cenusii la brun-ruginii, umede la saturate, cu grad de indesare ridicat si care repauzeaza direct pe roca de baza, supraconsolidata.

Nivelul apei subterane

In zona amplasamentului [zona de baza a fruntii t(3) a raului Mures], apele subterane se organizeaza ca acumulari freactice, de extindere mai modesta, cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile (relativ mari) de la cca 8.00-9.00m la peste 20-25.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, 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, cu carbonati(venule si/sau concretiuni)brun-roscate la cenusii-negricioase, plastic consistente spre plastic vartoase

- **Adancimea minima de fundare :** $D_f \text{ min} = - 0.90 - :- -1.00 \text{ m}$ de la cota terenului natural actual, impusa si de cota de aparitie a stratului recomandat pentru fundare si respectarea adancimii minime de inghet;

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. 43/2019

- **Presiunea conventionala: $P_{conv}(de\ bază) = 450\text{ kPa}$** conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B=1.00\text{ msi}$ adancimea de fundare $D_f = 2.00\text{ m}$ de la nivelul terenului sistematizat.

❑ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

UTR L3 – subzona locuintelor individuale si semicolective

- Regimul max. de inaltime: P, P+1, P+1+M
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Prin P.U.Z. se prevede mentinerea partiala functionalitatilor **UTR L3** – subzona locuintelor individuale (591 mp) si extinderea zonei **UTR MA3** din vecinatate – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vedea construirii de locuinte colective (1090 mp).

UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate

pentru zona mixta:

P.O.T. max. = 70.00%

C.U.T. max. = 1.44

Regim max. inaltime P+3E

pentru locuinte colective

P.O.T.max.= 40.00%

C.U.T.max.= 1.44

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

❑ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta o valoare deosebita, fiind un teren aproximativ plat cu o usoara cadere de la sud la nord catre Str. Ana Aslan si dinspre vest spre est.

Construirea de locuinte colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite, loc de joaca pentru copii, parcuri in incinta, platforma ecologica ingropata etc.

❑ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei rutiere

Accesul în zona studiata se face din Str. Tineretii cu un profil de 8.00 m si Str. Ana Aslan cu un profil de 10.00m conf. plansa nr. 2 Reglementari Urbanistice.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodica a caii de rulare, a șanturilor și a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;

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. 43/2019

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

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazilor si pe aleile propuse in incinta conf. Plansei Nr. 02 – Plansa Mobilare.

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

Se doreste mentinerea partiala a functionalitatilor **UTR L3 – subzona locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M (591 mp)** si **extindere zonei UTR MA3 din vecinatate pentru restul terenului (1090 mp)** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate in vedrea construirii de locuinte colective cu mentiunea ca accesul în zona studiata se face din strada Tineretii cu un profil de 8.00 m si din Strada Ana Aslan cu un profil de 10.00 m conform profilelor prezentate in plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc patru tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte individuale – **L3**;
- zona mixta (locuinte colective) - **MA3**;
- zona pentru spatii plantate, - **Sp**;
- zona pentru platforme ecologice - **Te**

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele colective mijlocii si medii cu dotari, in regimul de inaltime S+P+3E;
- **domeniul public**, reprezentat de strazile existente.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public reprezentat prin limita strazi existente sau strada propusa ca si circulatie majora a zonei .

Fata de **aliniament** cladirile vor fi amplasate retrase conform plansei 02. Reglementari urbanistice:

- la **min. 3.00m** fata de limita de proprietate la **Str. Tineretii**;
- la **min. 8.00m** fata de limita de proprietate nordica la **Str. Ana Aslan**;
- la **min. 2.00m** fata de limita laterala de proprietate vestica si **2.50 m** fata de limita de proprietate estica;

****Nota:**

1. **Imobilul de locuinte colective propus in actualul PUZ va avea regim de inaltime S+P+E+M(pod), cu H streasina m 6.00 m.**
Ca atare acesta nu umbreste imobilul de locuinte colective existent (S+P+2E) in partea de est din vecinatate, deoarece H streasina cladire propusa = 6 m iar distanta intre cladiri este de 6.75 m.
2. **Imobilul de locuinte colective existent, cu regim de inaltime autorizat = S+P+2E si H maxim = 9m, umbreste fatada est a constructiei propuse. Prin solutia de**

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. 43/2019

arhitectura pe fatada respectiva se vor dispune spatii nelocuibile (casa scarii, spatii tehnice, bai, etc.), astfel incat sa fie respectat Ordin M.S. 119 cap. I, art. 3.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem pentru :

UTR **MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate **(1090 mp)**

pentru zona mixta:

P.O.T. max. = 70.00%

C.U.T. max. = 1.44

pentru locuinte colective

P.O.T.max.= 40.00%

C.U.T.max.= 1.44

Regim max. inaltime P+3E

UTR **L3** – subzona locuintelor individuale (591 mp)

- Regimul max. de inaltime: **P, P+1, P+1+M**
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:	1681	100	1681	100
L3 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE	1681	100	590.95	35.15
1. L3 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	1681	100	590.95	35.15
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	739.00	43.96	478.40	28.45
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT si Zona protectie LEA 110Kv	942.80	56.08	112.55	6.70
2.MA3- Subzona mixta situata in afara zonei protejate cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+3 niveluri din care:	-	-	1090.05	64.84
SUPRAFATA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	-	-	572.55	34.06
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT si ZONELOR VERZI	-	-	467.10	27.78
SUPRAFATA AFERENTA LOCULUI DE JOACA	-	-	50.40	3.00

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, de pe strada Ana Aslan.

Canalizarea apelor uzate menajere

Locuintele colective propuse vor fi bransate la reseaua de canalizare aflata pe Str. Ana Aslan.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua de joasa presiune existent in zona.

3.6.4. Salubritate

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. 43/2019

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformei ecologice in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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 cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi de-a lungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi de protective a cladirilor cu functiuni mixte.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

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. 43/2019

Disfuncționalitățile din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE PUZ - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 191/24.06.2011, ART. 13 Alba Iulia, Str. Tineretii, nr. 4

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 imprejuriri

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 locuintelor individuale**

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 PUZ APROBAT CU HCL 191/24.06.2011, ART. 13**

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.
- 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 amplasat pe Str. Tinereti cu deschidere atat la Str. Tinereti cat si Str. Ana Aslan, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L3.

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.

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;

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. 43/2019

- 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 str. Tineretii cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, iar pentru strada Ana Aslan **retragerea va fi de 8.00 m (lot cu deschidere pe laturi opuse, la doua strazi).**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **2.00 m** limita vest si **2.50 m** fata de limita est.

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.

- **Retragere fata de aliniament minim 3 m fata de strada Tineretii, si minim 8 m fata de strada Ana Aslan (lot cu deschidere pe laturi opuse, la doua strazi).**
- **Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale ale parcelei conform plansa reglementari urbanistice.**

****Nota:**

1. **Imobilul de locuinte colective propus in actualul PUZ va avea regim de inaltime S+P+E+M(pod), cu H streasina m 6.00 m.**
Ca atare acesta nu umbreste imobilul de locuinte colective existent (S+P+2E) in partea de est din vecinatate, deoarece H streasina cladire propusa = 6 m iar distanta intre cladiri este de 6.75 m.
2. **Imobilul de locuinte colective existent, cu regim de inaltime autorizat = S+P+2E si H maxim = 9m, umbreste fatada est a constructiei propuse. Prin solutia de arhitectura pe fatada respectiva se vor dispune spatii nelocuibile (casa scarii, spatii tehnice, bai, etc.), astfel incat sa fie respectat Ordin M.S. 119 cap. I, art. 3.**

6.3. Vederea directa.

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. 43/2019

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 15.00 m (P+3E), de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 12.00 m la streasina.

Pentru cladirea propusa: Inaltime maxima la strasina sau atic va fi mai mica sau egala cu distanta pana la cladirile invecinate - pentru a asigura insorirea acestora.

Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime 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 ;

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** pentru zona MA3.
- **Lot minim = 500 mp** pentru zona L3

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 constructibil va avea suprafata minima si o latimea la strada de:.**

- **Lot minim = 1000 mp** (pentru zona MA3 cu un front la strada de minim **15.0** metri)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru zona L3 cu un front la strada de minim **15.0** metri)

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, inaltime prevazute in prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, 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;

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 constructiilor 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 subzona MA3 – zona mixta** se stabilesc urmatoarele zone:

- zona cu loturi minime construibile de **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat, locuinte colective cu posibilitatea realizarii unor spatii de servicii la subsol si parter, cu regim de inaltime: P+3E.)

In cadrul UTR zona L3 – zona locuinte individuale se stabilesc urmatoarele zone:

- zona cu loturi minime construibile de **Lot minim = 500 mp** (locuinte si anexe aferente) , in regim de locuinte: **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 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 ACTUALA:**

- UTR L3 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE si CU REGIM DE INALTIME S+P+E(M)

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

- UTR L3 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE si CU REGIM DE INALTIME S+P+E(M)

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

1. Generalitati**1.1 Tipurile de zone functionale :**

UTR L3 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE si CU REGIM DE INALTIME S+P+E(M)

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 mixta.**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;

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. 43/2019

- lacasuri de cult;
- 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 acatunind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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. 43/2019

- 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 imobile 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 str. Tineretii cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, iar pentru strada Ana Aslan **retragerea va fi de 8.00 m (lot cu deschidere pe laturi opuse, la doua strazi).**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **2.00 m** limita vest si **2.50 m** fata de limita est.

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

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.

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 Ana Aslan si Tineretii.

Strazile au fost modernizate prin PUZ „SEIGAU” aprobat au latimea platformei stradale de 8.00m – Str. Tineretii si 10.00m str. Ana Aslan.

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** (pentru zona MA3 cu un front la strada de minim **15.0** metri)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru zona L3 cu un front la strada de minim **15.0** metri)

Pentru autorizarea cladirilor propuse pe parcela, se va elabora o documentatie de urbanism faza PUD in vederea studierii amplasarii cladirii in interiorul parcelei, aceselor, parcarilor, etc

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zonele propuse, 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 :
(POT max.)

Pentru UTR MA3:**pentru zona mixta:**

P.O.T. max. = 70.00%

pentru locuinte colective

P.O.T.max.= 40.00%

Pentru UTR L3:

P.O.T. max. = 40.00%

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 : (CUT max.)

Pentru UTR MA3:**pentru zona mixta:**

C.U.T. max. = 1.44

pentru locuinte colective

C.U.T.max.= 1.44

Pentru UTR L3:

C.U.T. max. = 1.2

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

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. 43/2019

Zonele verzi din fata si spatele constructiilor 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

6. Raport de specialitate

OARGA IOAN, OARGA MIHAELA TATIANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 191/24.06.2011, ART. 13, ALBA IULIA, STR. TINERETII, NR. 4

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea partiala a functiunii L3 si extinderea zonei MA3 in vederea construirii de locuinte colective cu posibilitatea realizarii unor spatii de servicii la subsol si parter.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: locuinta unifamiliala, curti constructii, arabil = 1681mp.

Funciunea aprobata/reglementata – UTR = L3 – zona locuintelor individuale/ MA3 .

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la strada Tineretii si la strada Ana Aslan

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice.

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

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: S+P+1E(M)/ D+P+E+M

POT max. existent/propus = 40% / 70%

CUT max. existent/propus = 1.2 / 2.0

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Tineretii. Se propune realizarea unui numar de 8 apartamente si 8 locuri de parcare.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.03.2020, s-a primit aviz favorabil.

Alba Iulia, 20.03.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

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. 04/2018

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 191/24.06.2011, ART. 13

Beneficiari

OARGA IOAN SI OARGA MIHAELA TATIANA
Loc. Alba Iulia, Str. Transilvaniei, Nr. 11, bl. 54, ap.20, 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;
 - **2 vecini directi ai amplasamentului nu au avut obiectiuni in ceea ce priveste reglementarile urbanistice propuse prin actualul PUZ**
 - **unul dintre vecini a fost de acord cu reglementarile propuse cu conditia ca prin constructia care va fi efectuata de Oarga Ionut sa nu fie obligat ca distanta dintre locuinta viitoare a acestui vecin (Jeflea Benjamin, Jeflea Doichita) si limita de proprie sa nu fie mai mare de 3m**
- 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
arh. Mirea Iulian Ilie



