

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE DIN L3A PRIN
EXTINDERE ZONĂ MIXTĂ – MA3

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR :

BUGLEA RAREȘ REMUS

ADRESA AMPLASAMENT:

LOC. ALBA IULIA , STR. Mărașești, nr. 90, JUD. ALBA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L
Alba Iulia, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 3H, Jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

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

DATA
02.2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ- MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE DIN L3A PRIN
EXTINDERE ZONĂ MIXTĂ - MA3

NR. PROIECT: 2/2020

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR. Mărașești, NR. 90, JUD. ALBA

BENEFICIAR: Buglea Rareș Remus
Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr. 99, bl. M2C, ap. 2
Jud Alba

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L

COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
arh. ADELA ELENA RADU

DESENAT: arh. ADELA ELENA RADU

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2085 din 23.12.2019
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCARĂ

STUDII

- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ
- MEMORIU TEHNIC - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- AVIZ SNCFR
- AVIZ DEL GAZGRID
- AVIZ APA CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- DIREȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ ALBA
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ACCES

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE
5. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B. PIESE DESENATE

PLANSA 01: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC. 1:5000
PLANSA 02: SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1:1000
PLANSA 03: REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE	SC. 1:1000
PLANSA 04: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:1000
PLANSA 05: ECHIPARE EDILITARE	SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului : „Elaborare PUZ - Modificare reglementări urbanistice din L3A prin extindere zonă mixtă – MA3”

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA , STR. Mărășești, NR. 90, JUD. ALBA

BENEFICIAR: Buglea Rareș Remus

Localitatea Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, nr.99, bl. M2C, ap.2, Jud.Alba

ELABORATOR PROIECT: S.C. BARBIERI S. R. L.

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

NR. PROIECT: 2/2020

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

DATA ELABORĂRII: Februarie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru **„Modificare reglementări urbanistice din L3A prin extindere zonă mixtă – MA3”**.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

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

Terenul cu suprafața totală de 3145 mp este proprietatea privată a beneficiarului înțăbulare, drept de proprietate, cu titlul cumpărare, dobândit prin Convenție, cotă actuală de 1/1 părți, conform Extras de Carte Funciară anexat la documentație: CF. nr. 111944

S-a elaborat studiul de oportunitate pentru „Elaborare PUZ - Modificare reglementări urbanistice din L3A prin extindere zonă mixtă – MA3” pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis **Avizul de Oportunitate nr. 3 din 05.02.2020.**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- ☐ schimbarea destinației terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare în zonă mixtă;
- ☐ stabilirea limitelor edificabilului;
- ☐ stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- ☐ stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- ☐ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ☐ prezentarea statutului juridic si circulația terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru "**Modificare reglementari urbanistice din L3A prin extindere zona mixta – MA3**" s-au studiat următoarele documentații:

- ☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru UTR=L3A-subzona locuințelor individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit, zona funcțională din care face parte amplasamentul studiat unde se propune încadrarea lui ca zona mixtă – MA3
- ☐ Studiul geotehnic
- ☐ Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- ☐ Acte de proprietate.
- ☐ Certificat de Urbanism nr. 2085 din 23.12.2019.
- ☐ Avizul de oportunitate nr. 3 din 05.02.2020.
- ☐ Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- ☐ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- ☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- ☐ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.
- ☐ Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul este în suprafață de 3145 mp, conform extrasului CF. nr. 111944 anexat la documentație.

Terenul studiat are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan în UTR=L3A-subzona locuințelor individuale si semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit. Prin PUZ se propune schimbarea funcțiuni prevazută în PUG în **UTR = MA3** – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înălțimi maxime de P+3 niveluri și crearea în interiorul incintei UTR MA3 a urmatoarei subunitati funcționale:

- **subzona UTR – MA3-S** - Subzona mixtă instituții, servicii și locuințe cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Amplasamentul se află în intravilanul localității Alba Iulia.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor fizice
- imobilul nu se află înscris pe lista monumentelor istorice sau ale naturii și nici în zona de protecție a acestora
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosință actuală: teren arabil, curți construcții, altele, construcție C1 locuință cu Sc = 77

- mp;
- Destinația prin PUG și RLU aprobate ale municipiului Alba Iulia: UTR=L3A – subzona locuințelor individuale si semicolective in regim izolat, cuplat, înșiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

Prevederi ale regulamentului local de urbanism al PUG, aferent UTR-L3A

- POT=40% CUT =1.2 Hmax P+1+M;
- Regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente: la strada Mărășești și la strada București;
- Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă – se va stabili prin prezentul PUZ
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0.60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6m și se vor retrage cu cel puțin 5 m de la limitele posterioare ale parcelei.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m față de cealaltă construcție
- Echiparea cu utilități existente în zonă: energie electrică, apă, gaz, canalizare
- Condiții de echipare edilitară
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat
- Circulații si accese cu următoarele condiționări:
 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,5 m lățime dintr-o circulație publică;
- Staționarea autovehiculelor:
 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
 - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
 - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuința individuală, pe teren propriu;
 - se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței sau a parcajelor la domiciliu.

Terenul studiat se afla amplasat în proximitatea liniei CFR L200 Podu Mures – Arad, în partea de vest a acesteia, în zona de protecție de 100 m din axul liniei.

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în intravilanul mun. Alba Iulia și beneficiază de acces auto din str. Mărășești, aflându-se într-o zonă cu locuințe individuale și în imediata vecinătate a zonei mixte, amplasamentul studiat prezintă, din punct de vedere al poziționării și accesibilității, toate calitățile pentru funcțiunea propusă.

Vecinătățile amplasamentului:

- la nord – proprietate privată a persoanelor fizice și domeniul public (str. Marasesti)
- la sud – domeniul public
- la est – domeniul public – str. Bucuresti
- la vest - domeniul public

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenul studiat există o clădire având destinația de locuință.

Zona climatică A, zona seismică D.

S-a executat studiu geotehnic al zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice :

- profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor : 0,80 m sol vegetal;
- strat de fundare: argile prăfoase, argile nisipoase, nisipuri argiloase, nisipuri argiloase-prăfoase, cafenii-gălbui la brun-cenușii, plastic consistente;
- adâncimea minimă de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m de la C.T.N;
- presiunea convențională ce se va lua în calcul $P_{conv}=270$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = 2,00$ m și lățimea talpii $B= 1,00$ m ;
- seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7$ sec. ;
- conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 - 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

2.4. Circulația

În prezent accesul pe amplasament se realizează din str. Mărășești, dar terenul are deschidere și la strada București. Ambele străzi sunt asfaltate și bine delimitate de împrejurimile aferente proprietăților aliniate la acestea.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe amplasamentul studiat în momentul de față este amplasată o clădire având destinația de locuință cu regim de înălțime parter.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, pe străzile adiacente sunt prezente rețele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telecomunicații, canalizare și rețea de distribuție a gazelor naturale.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil.

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

2.8. Obținirea populației

Documentația de urbanism: **PUZ „Modificare reglementari urbanistice din L3A prin extindere zona mixtă – MA3”** a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor.

Poietantul apreciază oportunitatea realizării investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității Alba Iulia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și nu necesită îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU terenul studiat se află situat în intravilanul mun. Alba Iulia la intersecția străzii Mărășești cu strada București, fiind situat în UTR=L3A-subzona locuințelor individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: locuințe familiale și anexe gospodărești.

Indicatorii urbanistici prevăzuți pentru UTR=L3A

POT max = 40%;

CUT max = 1.2

Înălțimea maximă a clădirilor în zona L3A este de P+1+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea viitoarelor construcții se va ține seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul este delimitat de 2 străzi și anume str. Marasesti în partea de nord și str. Bucuresti în partea de est a terenului. Aceste două străzi au 2 fire de circulație și sunt încadrate de două trotuare. A fost preluat profilul stradal și în această documentație. Accesul principal în incintă se realizează din strada Marasesti.

Parcelele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

Numarul minim de locuri de parcare necesar a fi asigurat conform Coform HGR 525/1996, Anexa 5, si conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 189/2013, acestea vor fi detaliate mai amănunțit la faza DTAC a proiectului.

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

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a investițiilor si a amenajărilor aferente se propun următoarele:

1. schimbarea destinației terenului din L3A-subzona locuințelor individuale si semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit în subzona institutii si servicii, respectiv **constituirea unui nou UTR-MA3 - subzona UTR – MA3-S** - Subzona mixtă instituții, servicii și locuințe cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri si functiuni complementare

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei- 2- Reglementări urbanistice, astfel:

- min. 0,60 m față de aliniamentul la cele doua strazi; s-a tinut cont și de aliniamentul constuctiilor existente în zonă;
- min. 3,00m fata de limita de vest si sud
- min. 3,00 m față de limitele posterioare

3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 70%
- P.O.T. maxim propus = 40% - pentru locuințe colective
- C.U.T. maxim propus = 1.44
- Regim maxim de înălțime: S+ P+3E

Bilanț teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	1218	38.73	-	-
Curti constructii/ c-tii existente	352	11.19	77	2.45
Altele	1575	50.08	-	-
Teren edificabil	-	-	2.395,71	76.17
Interdictie de construire	-	-	672,29	21.37
TOTAL	3145	100	3145	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998. Soluțiile propuse vor avea în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, prin urmare, viitoarele investiții vor avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică, canalizare și gaze naturale prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente în zonă.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publică de alimentare cu apa aflată pe strazile adiacente amplasamentului conform aviz nr. 20102/05.02.2020 eliberat de Societatea Comercială “APA CTTA S.A. Alba”.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă în incintă, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă. Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către sistemul centralizat de canalizare existent în zonă. Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterrane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate în separatorul de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru deservirea viitoarelor obiective, se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă pe str. Mărășești și str. București (conform aviz de amplasament nr. 70402016490/ 06.02.2020 eliberat de SDEE Transilvania Sud).

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă

La fiecare obiectiv imobil se va realiza o instalație de utilizare gaze naturale în regim de presiune joasă pentru alimentarea cu gaze naturale a centralei termice.

Gestionarea deșeurilor

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcării și platformele betonate vor fi astfel alcătuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului prin reconversia unei zone de locuințe într-o zonă destinată instituțiilor sociale și serviciilor adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier și feroviar.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

Întocmit

arh.Marius Barbieri

arh. Adela Elena Radu

PROIECT NR. 02/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE DIN L3A
PRIN EXTINDERE ZONA MIXTA – MA3**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

BUGLEA RARES REMUS

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA , STR. Mărășești, nr. 90, JUD. ALBA

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
02.2020

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism
- Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafața de 3145 mp, situată în Mun. Alba Iulia, str. Mărășești, nr. 90, jud. Alba conform CF nr. 111944 și aparținând UTR L3A, conform PUG aprobat Alba Iulia.

Prezenta documentație are ca scop "schimbarea destinației terenului din zona locuințe și funcțiuni complementare în **zonă mixtă**", în vederea obținerii autorizației de construire pentru realizarea obiectivelor dorite, realizare parcuri, amenajare incintă cu spații verzi, alei carosabile, împrejmuire teren, bransamente utilități, organizare de șantier, amenajare accese auto și pietonale.

Prezentul R.L.U. se va aplica de către:

- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;

- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de deținătorii de utilități. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului. În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și de atenționare adecvate și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.

Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate, atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tăblii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atenționări speciale, în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate. Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectantului.

Măsurile și indicațiile din proiect nu sunt limitative, executantul și beneficiarul urmând să ia în completare și orice alte măsuri de protecția muncii, de siguranța circulației și de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autorităților locale de specialitate (detinatori de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau PSI, etc.) ținând seama de situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau a exploatării.

Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor, cade în sarcina executantului și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la

fazele determinante conform programului de control a calității lucrărilor și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În situația în care clădirile propuse se vor construi pe limita de proprietate se va respecta Codul Civil și nu se vor realiza goluri în fațadă, balcoane sau logii către parcela vecină.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune realizarea unor accese auto și pietonale, din str. București, care va deservi toate obiectivele ce se vor realiza în incintă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru cetățeni și personal angajat, precum și căi de evacuare și intervenție în cazul unor situații de urgență.

Se vor menține accesele existente din strada Mărășești.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

În imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (alimentare cu apă, gaze naturale, electricitate, canalizare, etc). Etapele ce trebuie urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinătorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar în cazul în care capacitățile existente în zonă nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și branșarea obiectivelor de investiție

preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.

- Întocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de branșament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. pentru clădiri și lucrări în incintă.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Se mențin caracteristicile parcelarului existent. Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de **350 mp**.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Se va avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ. În conformitate cu prevederile din Anexa nr. 6 la H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism se va asigura un minim de spații verzi și plantate de 10-20% din suprafața totală a terenului.

Împrejmuirile propuse vor putea fi:

- provizorii pe durata executării lucrărilor de construire;
- transparente și semitransparente pentru obiectivele finale, aflate în exploatare.

În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infrastructurii sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea în interiorul incintei UTR MA3 a următoarei subunități funcționale:

- **subzona UTR – MA3-S** - Subzona mixtă instituții, servicii și locuințe cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

- **subzona UTR – MA3-S** - Subzona mixtă este dedicată activităților pentru instituții, servicii nepoluante, comerț și locuințe cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizat în clădiri destinate pentru desfășurarea activității propuse.

A. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;

- parcaje publice;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- locuințe înșiruite sau cuplate;
- locuințe colective;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- servicii medicale (cabinet medical, clinică medicală),
- depozite și servicii nepoluante
- amenajări pietonale – piațete, scuaruri.

Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale;
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanța de cel puțin 15 m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură;
- stații de benzină
- curățători chimici cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

B. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de

orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- parcela minima construibila este de **350 mp**, având un front la strada de minim **12.00 metri**; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate două sau mai multe parcele adiacente;

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limitele edificabilului, conform plansei nr.03 Reglementari Urbanistice.

Amplasarea clădirilor fata de aliniament

- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice **reprezentative** se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6.0 metri** cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii, sau dacă regulamentele din zonă nu prevăd altfel;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de **0.6 metri**; s-a ținut cont și de aliniamentul construcțiilor existente în zonă;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cât și respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **3.0 metri**;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3.0 metri**;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim **10.0 metri**; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **3.0 metri**;
- se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixtă și zona de locuit, în cazul în care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de **5.0 metri** de fațada laterală cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil),

parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigențelor de intimitate și de protecția muncii);

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,0m. Amplasarea clădirilor va tine cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

Circulații și accese

În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al clienților la obiectivele de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct ;
 - pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul.
- Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.0** metri;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

Staționarea vehiculelor

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol în interiorul incintei.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Acestea se vor detalia la faza DTAC a proiectului.

Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regim maxim de înălțime: S+P+3E, Hmax streasina = 13.50 m, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 3.00 m.

Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

În cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice

Înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canate de forma unui dreptunghi vertical, cu ferestre în trei canate care degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;

Se admite în zona mixta utilizarea curților pentru accesul publicului la diferite funcțiuni comerciale și servicii, cu amenajarea peisagistică și protecția spațiului rămas pentru locuințe;

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătatea imediate. În cazul dezvoltării unor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

Condiții de echipare edilitară

Zona este echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

Spații libere și plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, un minim de spații verzi și plantate de 10-20% din suprafața totală a terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă sau transparentă și va avea o înălțime de max. 2.20m. Împrejuririle la stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m și minim 1.80 din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

C. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 70 %

P.O.T. maxim propus = 40 % - pentru locuințe colective

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.44

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând

toate construcțiile existente și propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din **UTR=L3A**-subzona locuințelor individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit.-subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P+1+M de tip urban, existente.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în subzona funcțională **MA3-S** - Subzona mixtă instituții, servicii și locuințe, cu reglementările specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Întocmit

arh.Marius Barbieri

arh. Adela Elena Radu

8. Raport de specialitate

BUGLEA RARES solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE DIN L3A PRIN EXTINDERE ZONA MIXTA - MA3, STR. MARASESTI, NR. 90.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHDESIGN STUDIO PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea zonei functionale pe terenul studiat, in vederea extinderii zonei MA3.

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: arabil, curti constructii, altele, constructie C1 cu $Sc = 77mp$, $S_{teren} = 3145mp$.

Funcțiunea aprobata/reglementata – conform PUG aprobat, UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate. UTR reglementat – MA3-S = Subzona Mixta institutii, servicii si locuinte cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la str. Marasesti si la str. Bucuresti.

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: P+1+M / S+P+3

POT max. existent/propus = 40% / 70%; 40% pt locuinte colective

CUT max. existent/propus = 1.2 / 1.44

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se realizeaza din str. Marasesti si str. Bucuresti. In interiorul parcelei se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivele de investitie, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectarea deseurilor. Se vor organiza parcaje de regula la nivelul solului si se vor dimensiona conform HG 525/1996.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.03.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia obtinerii avizului CFR pana la data sedintei de Consiliu Local.

Alba Iulia, 20.03.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE DIN L3A PRIN
EXTINDERE ZONA MIXTA – MA3

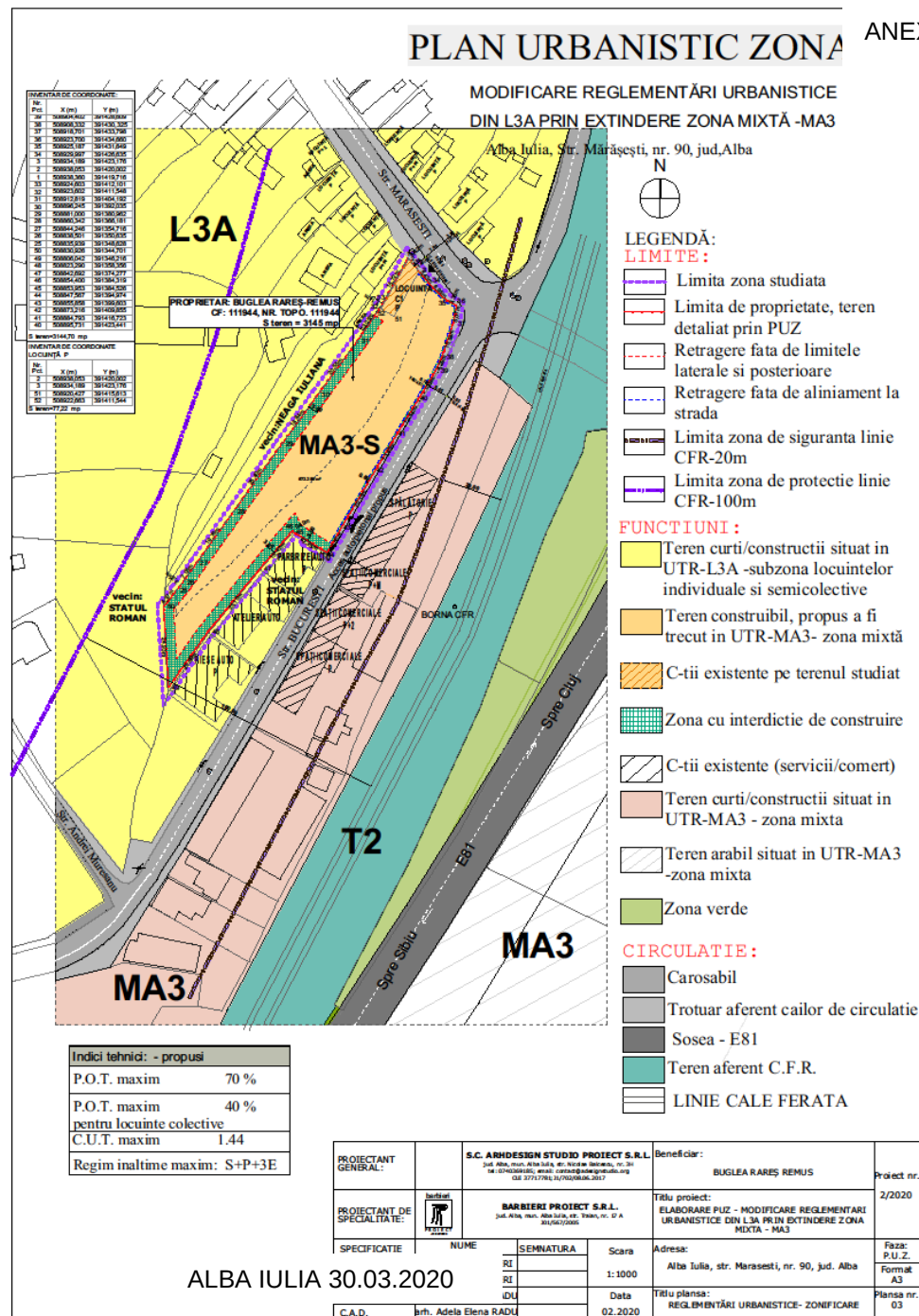
Beneficiar
BUGLEA RAREȘ REMUS
ADRESA:Alba Iulia, strada Mărășești, nr. 90, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
Cei afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul au fost așteptați la biroul proiectantului general în termenul prevăzut pe panoul afișat la amplasament zilnic între orele 8:00-16:00 cu mențiunea realizării unei programări în prealabil.
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
Toți vecinii au fost informați direct prin intermediul notificărilor înmânate personal.
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
Limita de proprietate nord (**Domeniul public : strada Mărășești**)
Limita de proprietate vest (**Proprietate privată: Neaga Iuliana–locuință P**)
Limita de proprietate sud (**Domeniul public: construcții - servicii**)
Limita de proprietate est (**Domeniul public: strada București**)
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
La procesul de informare directă a participat 1 vecin, dintre care:
 - 1 vecin direct – dna Neaga Iuliana a fost notificată în scris printr-o notificare înmănată personal de către beneficiar, fiindu-i prezentată propunerea de modificare a reglementărilor urbanistice.La biroul proiectantului general nu s-a prezentat nicio persoană pentru consultări.
- 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 au fost întâmpinate probleme în cadrul consultării populației, vecinii direcți fiind de acord cu propunerea pentru modificare reglementări urbanistice din L3a prin extindere zona mixtă MA3.
 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 au fost întâmpinate probleme în cadrul consultării populației.
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
Nu este cazul

DATA,
09.01.2020

SEMNATURI
SC ARHDESIGN STUDIO PROIECT SRL
Arh. Adela Elena RADU





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
COSTINAS MARIUS ADRIAN

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER