

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
REGLEMENTARE STRADA ACCES**

Alba Iulia, str. Costache Negruzzi, nr.28-30, jud. Alba

BENEFICIAR:
MOGA CRISTIAN DANIEL, MOGA ELENA, MOGA IOAN DRAGOS

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12.1

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
arh. Daniel Nicolae Chira	
ing. Radu Enache	retele tehnico-edilitare
ing. Paul Vasile Preda	studiu geotehnic
ing. Ioan Alexa	studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

Introducere

- a. Date de recunoastere a documentatiei*
- b. Obiectul lucrarii*
- c. Surse documentare*

Stadiul actual al dezvoltarii

- d. Evolutia zonei*
- e. Incadrarea in localitate*
- f. Elemente ale cadrului natural*
- g. Circulatia*
- h. Ocuparea terenurilor*
- i. Echipare edilitara*
- j. Probleme de mediu*
- k. Optiuni ale populatiei*

Propuneri de dezvoltare urbanistica

- l. Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- m. Prevederi ale PUG*
- n. Valorificarea cadrului natural*
- o. Modernizarea circulatiei*
- p. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- q. Dezvoltarea echiparii edilitare*
- r. Protectia mediului*
- s. Obiective de utilitate publica*

Concluzii, masuri in continuare

Anexe

***Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ***

B. PIESE DESENATE

Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/500	pl. 1
Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/500	pl. 2
Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/500	pl. 3
Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/500	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt FREUND- FLESCHIN

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE si REGLEMENTARE STRADA ACCES
- Beneficiar : MOGA CRISTIAN DANIEL, MOGA ELENA, MOGA IOAN DRAGOS
- Proiectantul general : S.C. B.P. FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12.1
- Data elaborarii : februarie 2020

b. *Obiectul lucrarii*

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE si REGLEMENTARE STRADA ACCES, Alba Iulia, str. Costache Negruzzi, nr.28-30 extras CF 89697.

2. OBIECTUL LUCRARII: Prin PUZ se va schimba regimul de folosinta al terenului intravilan , din teren arabil in teren constructibil pentru reglementarea locuintelor individuale si semicolective P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural, prin lotizarea terenului si crearea unei strazi de acces la parcele ,cu un profil de 7m.

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in localitatea Alba Iulia, str. Costache Negruzzi, nr.28-30, judetul Alba, fiind delimitat de:

- la nord de domeniul public – strada Costache Negruzzi
- la vest de domeniul privat –PAROHIA EVANGHELICA C.A. ALBA IULIA
- la sud de domeniul privat – Moga Cristian Daniel
- la est de domeniul privat – Cristea Vasile

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Documentatia va solutiona si problemele privind asigurarea cu utilitati a noilor obiective.

Tinand cont de regimul juridic al terenului (proprietate privata ale persoanelor juridice) se va studia posibilitatea realizarii unei zone rezidentiale cu functiunea de locuinte individuale conform temei de proiectare.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

- Zona studiata cuprinde o zona rezidentiala destinata locuintelor, precum si a functiunilor complementare specificate in regulamentul de urbanism si o alta destinata circulatiei.
- Obiectivele propuse conform certificatului de urbanism vor fi locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

c. *Surse documentare:*

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior: PUG-Alba Iulia;
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ : Studiu geotehnic; Ridicare topografica a terenului studiat.

- *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*

A fost exprimata intentia de a investi in zona de catre beneficiarul proiectului, care obtinut certificatul de urbanism in 06.01.2020.

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. *Evolutia zonei*

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla in zona Dupa Gradini, INin orasul de Jos.

Folosinta actuala -teren arabil.

In zona exista deja in curs de construire locuinte colective pe partea de est, cat si vis a vis de

strada Costache Negruzzi.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii*

In PUG-ul aprobat in UTR –L3A - ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE

Sunt oferite conditii optime pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale si semicolective P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

- *Potential de dezvoltare*

Conditile de amplasament sunt favorabile, existand posibilitatea dezvoltarii retelei tehnico-edilitare in zona .

b. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in cartierul zona Dupa Gradini, in partea de NE a orasului.

- *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitati, cooperari in domeniul edilitar, servirea cu instituii de interes general etc*

c. 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 se afla la o cota inferioara fata de drumurile adiacente ceea ce impune realizarea unor rampe de acces si a unor umpluturi pentru a se racorda la acestea.

d. Circulatia

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din str. Costache Negruzii. Accesul auto se realizeaza tot din str. Costache Negruzii.

- *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 raseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati*

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*

Terenul studiat are folosinta actuala de teren pentru locuinte individuale apartinand domeniului privat particular.

- *Relationari intre functiuni*

Se propun locuinte individuale si semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat cu care prin facilitatile ce le ofera ridica nivelul de trai si confort al zonei.

- *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Terenul studiat nu este ocupat cu constructii.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in vecinatate, este ocupat de locuinte individuale si colective spre strada.

- *Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine*

Dotari pentru comert, servicii nu exista in zona.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Se propune realizare spatilor verzi

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

- *Principalele disfunctionalitati*

- Lipsa unei bune delimitari a zonelor de circulatie pentru vehicule, pietoni si parcaje.
- Lipsa echiparii edilitare.

-Nu este rezolvata preluarea apelor pluviale din zona studiata.

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- reseaua de apa: Exista in zona

- reseaua de canalizare: Exista in zona

- *rețele de transport energie electrică:* Exista rețea de distribuție în zona.
- *rețele de telecomunicații:* Exista în zona
- *alimentare cu gaze naturale:* Exista în zona

- ***Principalele disfuncționalități***

Nu sunt rețele edilitare care să deservească terenul studiat.

g. Probleme de mediu

- ***Relația cadrul natural - cadrul construit***

Nu sunt suprafețe supuse unor riscuri naturale, în acest sens nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru promovarea planului urbanistic general și amenajare a teritoriului:

Starea actuală de calitate a mediului este afectată de o serie de emisii poluante datorate intensității traficului auto, însă nu au fost semnalate depășiri ale normelor în vigoare privind calitatea factorilor de mediu.

Managementul deșeurilor este asigurat de către o firmă specializată.

- ***Evidențierea riscurilor naturale și antropice***

Nu sunt riscuri naturale și antropice

- ***Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.***

Nu este cazul

- ***Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.***

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- ***Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz***

Nu este cazul

h. Opțiuni ale populației

- ***Opțiuni ale populației***

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor din PUZ pentru consultare publică, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor direcți au evidențiat intenția de valorificare superioară a terenurilor din zona prin atragerea investițiilor.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Primăria municipiului Alba Iulia a eliberat un certificat de urbanism în vederea întocmirii unui PUZ care să reglementeze zona.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ:

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor de dezvoltare urbană manifestate în zona, se estimează că posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a zonei rezidențiale pentru locuințe individuale și semicolective P, P+1, P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația respectă și completează caracterul zonei (zona rezidențială cu funcțiuni complementare).

Documentațiile topo și geo fundamentează propunerile prezentei documentații.

Față de datele existente, ca o concluzie generală considerăm că prevederile PUZ sunt corespunzătoare cerințelor de dezvoltare durabilă a localității, reprezentând un bun fundament al reglementării cadrului general al funcționării atât al localității cât și al unității funcționale analizate.

b. Prevederi ale PUG

În PUG terenul este inclus în UTR-L3A ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim redus de înălțime al fondului construit cât și amplasarea construcțiilor față de cele existente în așa fel încât să nu restricționeze perspectiva acestora pe cât posibil.

d. Modernizarea circulatiei

● *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale, care se modernizeaza la un profil de 13,00 m.

Se propune un drum de acces la loturile nou create cu o latime de 7 m. Pentru acesta se propune un sistem rutier usor, nerigid, format din balast, nisip, si rigole din dale prefabricate din beton.

Sistemul rutier propus se poate realiza in etape succesive, este cel mai ieftin si cel mai indicat din punct de vedere ecologic, permitand totodata interventii facile la lucrarile tehnico-edilitare.

● *Organizarea circulatiei pietonale*

In lungul drumurilor se propune realizarea unui trotuar pietonal pe o singura latura .

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea urmatoarelor zone: zona destinata functiunii de locuinte individuale, semicolective in regim de construire insiruit, cuplat si izolat si zona destinata cailor de comunicatii.

Zona functionala este subimpartita in subzone distincte subordonate functiunii principale, astfel :

■ **Zona rezidentiala**

- Subzona constructii de locuinte individuale si semicolective P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
- Subzona circulatii pietonale si parcaje
- Subzona spatii verzi

■ **Zona cai de comunicatii rutiere:**

- Subzona strazi, circulatie auto si pietonala
- Subzona gospodarie comunală

Bilant teritorial de zona

Bilantul teritorial este prezentat in anexa.

Suprafata studiata: 3212 mp

L Zona rezidentiala 2839 mp

Subzona locuintelor individuale si semicolective P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

850 mp

Subzona circulatii pietonale si parcaje

827 mp

Subzona spatii verzi

1162 mp

C Zona cai de comunicatii:

373,0 mp

Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

361,0mp

Subzona gospodarie comunală

12 mp

Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafata studiata: 3212,0mp

Intravilan existent studiat: 3212,0 mp

POT max: 40%

CUT max: 1,20

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

● *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Rezolvarea echiparii din punct de vedere tehnico-edilitar (apa-canal) a zonei, se va face prin proiectarea de retele de apa si canalizare care sa satisfaca cerintele viitorilor consumatori.

Alimentarea cu apa a zonei studiate se va face din reseaua existenta.

Canalizarea zonei va fi rezolvata in sistem divizor, apele uzate menajere vor fi preluate printr-o retea de canalizare noua ce se va racorda la canalul colector existent, iar apele meteorice vor fi colectate in rigole betonate acoperite si dirijate spre spatiile verzi din incinta .

● *Alimentare cu energie electrica*

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, aceasta urmind a fi extinsa pe amplasament.

● *Telecomunicatii*

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Bransarea la rețeaua de telecomunicații a viitoarelor construcții prevăzute se va face după prelungirea rețelei existente.

- *Asigurarea necesarului de energie termică*

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă local, în centrale proprii alimentate cu gaz metan.

- *Alimentare cu gaze naturale*

Pentru alimentarea cu gaze naturale a zonei, se va extinde conducta de distribuție, printr-un sistem ramificat.

Fiecare imobil va fi alimentat prin branșament și post de reglare-măsurare echipat cu regulator de uz casnic și contor.

Conform Normativului I6-98, conductele de încălzire, apă, canalizare, electrice și telefonice vor fi pozate direct în pământ sau în canale de protecție.

- *Gospodărie comună*

Colectarea și evacuarea deșeurilor se va face prin serviciile de utilitate publică ale localității cu respectarea normelor de protecție sanitară.

g. Protecția mediului

- *Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversări etc)*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu excepția circulației auto. La nivel local se are în vedere creșterea în general a procentului ocupat de suprafețele verzi.

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Nu este cazul

- *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Nu este cazul.

- *Depozitarea controlată a deșeurilor*

Nu este cazul

- *Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.*

Nu este cazul

- *Organizarea sistemelor de spații verzi*

În cadrul zonei de locuințe s-a prevăzut o suprafață de 1162 mp care să fie ocupată de spații verzi și plantări cu înălțime medie.

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Nu este cazul

- *Refacerea peisagistică și reabilitare urbană*

Nu este cazul

- *Valorificarea potențialului turistic și balnear-după caz*

Nu este cazul

- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore*

Nu este cazul

h. Obiective de utilitate publică

- *Obiective de utilitate publică, denumirea lucrării, categorii de interes, suprafață sau lungimea lucrării*

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Planșa 4 -Proprietatea și circulația terenurilor - identifică tipul de proprietate.

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

a) terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public), constituite din terenul ocupat de către căile de circulație și trotuarele propuse.

b) terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice, ce urmează a fi trecute în domeniul public.

c) terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice, constituie marea majoritate a terenului studiat.

4. Concluzii, măsuri în continuare

- *Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.*

Conform prevederilor PUG, zona studiată era cuprinsă în zona funcțională – intravilan ZONA

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE P, P+1, P+1+M. Prin PUZ-ul prezentat se propune realizarea subzonelor functionale LA3 Subzona constructii de locuinte individuale si semicolective P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat; L3A-ca Subzona circulatii pietonale si parcaje ; L3A-zv Subzona spatii verzi.

- *Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare*
Prin PUZ se va schimba regimul de folosinta al terenului, din teren arabil in teren constructibil pentru reglementarea locuintelor individuale si semicolective. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural, prin lotizarea terenului si crearea unei strazi de acces la parcele.

- *Prioritati de interventie*

Ca prima prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale.

a) sistemul rutier:

- consolidarea sistemului rutier in etape succesive.

b) sistemul de retele utilitare:

– realizarea retelelor subterane.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii*

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitiv este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Asigurarea infrastructurii, intr-un sistem unitar, gasirea modalitatilor celor mai adecvate de finantare a acestor lucrari de folosinta comuna.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Se are in vedere atragerea unor investitori interesati de zona, investitori ce pot fi cooptati in realizarea si finantarea obiectivelor de utilitate publica necesare. Parcelele care au categoria de folosinta drum vor fi echipate tehnico-edilitar cu retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, iluminat public, telecomunicatii, gaz metan si vor fi racordate la infrastructura majora publica, costurile fiind suportate de beneficiar(investitor). Parcelarea in parcele constructibile se va face numai dupa aprobarea PUZ-ului si prezentarea dovezii echiparii tehnico-edilitare a drumurilor.

Sunt respectate normele de siguranta la foc, privind distanta dintre cladiri atat in incinta cat si fata de vecinatati (toate constructiile sunt gradul II si III rezistenta la foc);

Compartimentele de incendiu constituite se incadreaza in prevederile normativului P118-99 tab.2.2.2.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Bilant teritorial - aferent zonei studiate
- Referat geotehnic

Intocmit,
arh. Zsolt FREUND-FLESCHE

BILANT TERITORIAL

	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPOS		COMPARATIV		P.O.T. Max propus	C.U.T. Max propus	REGIM INAL TIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
	SUPRAFATA ZONEI STUDIADE PROPRIETATE PRIVATA	3212,00	100,00%	3212,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	3212,00	100,00%	3212,00	100,00%	0,00	0,00%			
	L – ZONA REZIDENTIALA	0,00	0,00%	2839,00	88,39%	-2839,00	-88,39%			
L3A	Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, izolat si cuplat situate in afara ariilor protejate	0,00	0,00%	850,00	26,46%	-850,00	-26,46%	40%	1,2	P+1+M
L3A-ca	Subzona circulatiei pietonale si parcaje	0,00	0,00%	827,00	25,75%	-827,00	-25,75%			
L3A-zv	Subzona spatii verzi	0,00	0,00%	1162,00	36,18%	-1162,00	-36,18%			
	C- ZONA CAI DE COMUNICATII	0,00	0,00%	373,00	11,61%	0,00	0,00%			
C-ca	Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	361,00	11,24%	0,00	0,00%			
Gc	Subzona gospodarie comunală	0,00	0,00%	12,00	0,37%	0,00	0,00%			

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
REGLEMENTARE STRADA ACCES**

Alba Iulia, str. Costache Negruzzi, nr. 28-30,jud.Alba
pr.nr.20/2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L Zona rezidentiala

L3A Subzona locuintelor individuale si semicolective P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate

L3A-ca Subzona circulatii pietonale si parcaje

L3A-zv Subsona spatii verzi

C Zona cai de comunicatii rutiere:

Ca – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Gc – Subzona gospodarie comunala

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia, se

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

3.2. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi zona situata din mun. Alba Iulia, str. Costache Negruzii, nr.28-30, jud. Alba pe un teren situat in partea de est a municipiului, cu o suprafata de 3212 mp.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

L Zona rezidentiala

L3A Subzona locuintelor individuale si semicolective P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

L3A-ca Subzona circulatii pietonale si parcaje

L3A-zv Subsona spatii verzi

C Zona cai de comunicatii rutiere:

Ca – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Gc – Subzona gospodarie comunala

IV.1.L Zona rezidentiala

Functiunea dominantă de locuire și complementarele acesteia vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zona a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

1. Generalitati

Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale

1.1. Tipul de zona rezidentială L - este împartită în următoarele subzone funcționale:

L3A Subzona locuințelor individuale și semicolective P,P+1,P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate

L3A-ca Subzona circulației pietonale și parcaje

L3A-zv Subsona spații verzi

Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Zona predominant rezidentială cu clădiri individuale și semicolective P,P+1,P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradină, pergole.

2. Utilizare funcțională

Articolul 4 - Utilizări permise

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradină, pergole.

Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții

-se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

-se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantărilor.

- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;

Articolul 6 - Interdicții temporale

Nu sunt

Articolul 7 - Interdicție permanentă

Se interzic următoarele utilizări:

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

-anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- 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 rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului P.U.Z. , plansa de Reglementari urbane sitice zonificare.

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiunii functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

-se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

-in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

-garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

-amplasarea anexelor gospodaresti in interiorul parcelei se va face conform codului civil-la 0,60m de la limitele de proprietate si la o distanta de minim H/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3m in cazul amplasarii in regim zolat fata de alta constructie.

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- se respecta prevederile art. 24 din R.G cu precizarea ca :

Toate constructiile se vor executa intre limitele retragerilor fata de aliniamente si suplimentar se vor respecta cumulativ urmatoarele :

-distanța între fatada constructiei si limita laterala a parcelei va fi de minim 3,00m

- In cazul in care se vor construi mai multe corpuri de cladire pe un lot distantele între acestea vor respecta insorirea camerelor de locuit timp de 1,5 ore la solstitiul de iarna.

- Se recomanda amplasarea constructiilor altfel incat sa nu acopere perspectiva spre sud-vest de care beneficiaza casele existente.

- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

- distanta între fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

-garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- distanta între fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 13 - Accese pietonale

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- de la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

- Pentru noile dezvoltări în comună nu se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual.

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețelele tehnico-edilitare și circulații.

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.

- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

- Se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico - edilitare

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza municipiului.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 17 - Parcelarea

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: (1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

-insiruit: suprafata 150mp, 8m front

-cuplat: suprafata 200mp, 12m front

-izolat: suprafata 200mp, 12m front

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului si inaltimea maxima la coama rezultata in functie de panta, respectiv atic sa nu depaseasca 13,0m;

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului si inaltimea maxima la coama rezultata in functie de panta, respectiv atic sa nu depaseasca 13,0m;;

- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului si inaltimea maxima la coama rezultata in functie de panta, respectiv atic sa nu depaseasca 10,0m;;

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

-Cotarea inaltimei maxime a cladirilor se va face in functie de pantele invelitorii, lucarne, ruperea de panta, respectiv atic Hmax admis =+13,00m

-regimul de inaltime al anexelor va fi P, maxim 3m la cornisa/streasina fata de nivelul terenului sistematizat, iar H maxim admis +6,0m

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

-aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

-se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

P.O.T. maxim admis 40 %; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

C.U.T. maxim admis pentru inaltime P =0,4 mp.ADC/mp.teren

C.U.T. maxim admis pentru inaltime P+1+M =1,2 mp.ADC/mp.teren

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejuriri

Articolul 21 - Parcaje

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

-se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

-pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Articolul 23 - Imprejmuirile

-la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

-imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

-gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

IV.3. C - ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

1. Generalitati

Funciunea predominanta (unica) este circulatia rutiera a mijloacelor de transport auto, parcaje si a pietonilor.

In zona cailor de comunicatie rutiera se admite:

1. reseaua de strazi apartinand domeniului public (ampriza drumului, fasia de siguranta).
2. alei carosabile de incinta.

Articolul 1 Tipuri de subzone functionale

Ca Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

2. Utilizare functionala

Articolul 2 - Utilizari permise

a) Amenajari specifice, menite sa asigure o circulatie fluenta si sigura pentru toti participantii la trafic, continute in P.U.Z.

b) Lucrari de retele si racorduri edilitare

c) Tipuri de strazi admise:

- de categoria a III-a, pentru strazi de legatura si colectoare
- de categoria IV, de deservire locala

Articolul 3 - Utilizari permise cu conditii:

Orice constructie sau amenajari adiacente suplimentare, prevederilor prezentului PUZ se fac in baza PUD-urilor cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

Se vor autoriza constructiile si amenajarile urbane propuse care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

- buna functionare a circulatiei rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si de protectie.

- zonele de siguranta ale drumurilor

Articolul 4 - Utilizari interzise

Orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta suprafata carosabila sau zona de siguranta a drumurilor.

Articolul 5 - Conditii de executare a lucrarilor

Completarea, modernizarea, repararea retelei stradale, indiferent de importanta drumurilor respective, se va face respectand normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.141-90.

Pentru modernizarea strazilor/drumurilor adiacente, pana la aprobarea PUZ, se vor crea parcele distincte carora li se va schimba categoria de folosinta din arabil in drum.

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUG, UTR-ul destinat constructiei de locuinte individuale si semicolective se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

INTOCMIT,
Zsolt Freund-Fleschin

3. Raport de specialitate

MOGA CRISTIAN DANIEL, MOGA ELENA, MOGA IOAN DRAGOS solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA ACCES, ALBA IULIA, STR. COSTACHE NEGRUZZI, NR. 28-30.

Documentatia a fost intocmita de: SC BP FREUND SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea zonificarii L3A si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse.

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 = 3212 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ 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 arilor protejate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat/cuplat/insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Costache Negruzzi cu profil modernizat de 13m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de str. Costache Negruzzi 7m, fata de strada nou propusa 3m.

Retrageri fata de proprietatile vecine: se va respecta regulamentul local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: P+1+M

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

CUT max. existent/propus = 1.2 / 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

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 va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.04.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditii conform avizului comisiei de urbanism.

Alba Iulia, 22.04.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

- limita zonei studiate
 — limita de proprietate
 - - - - - aliniamentul construcțiilor

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L** L – ZONA REZIDENTIALA
L3A L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE P,P+1,P+1+M NIVELURI
 IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI ISOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

- C** C – ZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

P.O.T. max propus = 40%

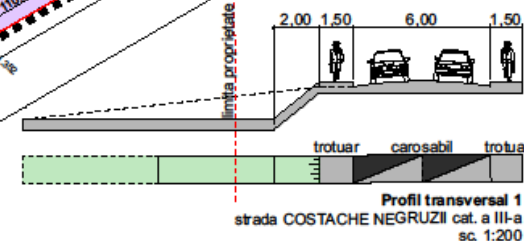
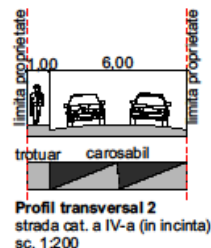
C.U.T. max propus = 1.2

Calculul analitic al suprafetii pe contur
Nr. Top 98519,89697

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	509751.331	391096.243
2	509633.351	391049.330
22	509638.682	391027.824
23	509636.029	391038.525
24	509756.664	391083.298

Suprafata masurata = 3212 mp

PROP.MOGA CRISTIAN-DANIEL, MOGA ELENA, MOGA IOAN DRAGOS
CF NR.98519,89697 NR.TOP. 98519,89697
S teren = (1630+1582)=3212 mp



BILANT TERITORIAL									
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUIS		COMPARATIV		P.O.T. Max propus		REGIM INAL.IMP.
	MP	%	MP	%	MP	%	Max	Max	
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE PROPRIETATE PRIVATA	3212.00	100.00%	3212.00	100.00%	2.00	0.02%			
SUPRAFATA INITIATIVEI	3212.00	100.00%	3212.00	100.00%	3.00	0.03%			
L – ZONA REZIDENTIALA	0.00	0.00%	2839.00	88.39%	2032.00	63.29%			
L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, izolat si cuplat situate in afara ariilor protejate.	0.00	0.00%	910.00	28.34%	-850.00	-26.46%	40%	1.2	P+1+M
L3A.ca – Subzona caselelor de constructie si renovare	0.00	0.00%	927.00	28.75%	-927.00	-28.75%			
L3A.ex – Subzona spatii verzi	0.00	0.00%	1160.00	36.18%	-1160.00	-36.18%			
C – ZONA CAI DE COMUNICATII	0.00	0.00%	373.00	11.61%	0.00	0.00%			
C-ca – Subzona strazi, circulatie auto si pietonale	0.00	0.00%	351.00	11.24%	0.00	0.00%			
Gr – Subzona gospodariei comunale	0.00	0.00%	22.00	0.71%	0.00	0.00%			

SC. BP FREUND S.R.L.

Nr.ord.reg.com. J01/535/2017 C.U.I. 37534504
ALBA IULIA, str. Gradeni, nr. 12/1, jud. ALBA

Beneficiar:
MOGA CRISTIAN DANIEL, MOGA ELENA, MOGA
IOAN DRAGOS
localitatea Bucurdeia Granoasa, Ion Malescu, nr. 116,
jud. Alba

Proiect Nr.
20/2019

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
1:500				ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA ACCES str.Costache Negruzii nr.28-30, Alba Iulia, jud. Alba	PUZ
Shf proiect:	Ath. Zsolt Freund-Fleschin				
Proiectat:	Ath. Zsolt Freund-Fleschin				
	Ath. Daniel Nicolae Chira				
Desenat:	Ath. Daniel Nicolae Chira				
				Titlu planș REGIEI ZONIFIC	

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
COSTINAS MARIUS ADRIAN

ALBA IULIA 30.04.2020