



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.237/2019

PROIECT NR. 237/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA
FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA
MIXTA**

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Marcus Aurelius ,F.N., jud. Alba

**BENEFICIARI: MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA, SUTO
ALEXANDRU, SUTO CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA, SC BELLANTO
APARTAMENTS SRL, MIREA IULIAN ILIE , MIREA LILIANA CESARELA**

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2020

Exemplar nr. **2**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.237/2019

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – PLAN MOBILARE | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪ DENUMIRE LUCRARE :

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA

▪ NR. PROIECT : 237/2019

BENEFICIAR : MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA, SUTO ALEXANDRU, SUTO CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA, SC BELLANTO APARTAMENTS SRL, MIREA IULIAN ILIE , MIREA LILIANA CESARELA

▪ ADRESA OBIECTIV : LOC. ALBA IULIA , STRADA MARCUS AURELIUS, F.N., JUD ALBA

▪ FAZA : PUZ

▪ PROIECTANT GENERAL:

S. C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:

○ URBANISM – arh. MIREA IULIAN

▪ DATA ELABORARII: 2019

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Se doreste modificarea zonificarii L3A – LOCUINTE INDIVIDUALE conform PUZ aprobat cu HCL 141art. 12/2017 in MA3 zona mixta (Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri), mentinandu-se drumul de acces existent care a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior si care reglementeaza accesul la loturile de randul doi prin alee din strada Septimius Severus.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014. si puz aprobat cu HCL 141 art.012/2017.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE



Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceleiasi proiect;
- PUZ aprobat cu HCL 141 art.12 din 2017.
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date Statistice:

Terenurile studiate in actualul PUZ sunt identificate prin

CF 105254 NR. TOPO. 105254, S = 221 mp, CF 104893 NR. TOPO. 104893, S = 241 mp,

CF 108718 NR. TOPO. 108718, S = 1151 mp, CF 104886 NR. TOPO. 104886, S = 500 mp, CF 104887 NR.

TOPO. 104887, S = 603 mp, CF 104885 NR. TOPO. 104885, S = 500 mp

S TOTAL = 3216 mp, avand categoria de folosinta arabil si drum.

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

Zona studaita a fost cuprinsa si studiata in PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158 din 2014 si in PUZ aprobat cu HCL 141 art 12 din 2017

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

❑ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul ALBA IULIA, intre strada Marcus Aurelius si Septimius Severus, cu acces direct din ambele strazi.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intraga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale locuinte colective, servicii, etc . Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism .

❑ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona centrala, pe strada Marcus Aurelius F.N.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.



❑ **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat nu este plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

❑ **2.4. CIRCULATIA**

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respective, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, Str. Marcus Aurelius si Str. Septimius Severus .

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

❑ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat iar in vecinatate sunt constructii de locuinte colective si servicii - comert.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona este ocupata in mare parte cu constructii care au functiunea de locuinte.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt retativ noi, se afla intr-o stare buna si foarte buna,.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

- **Nu este cazul**

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.



Principalele disfunctionalitati

- nu este cazul

❑ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiata exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica cat si retea de alimentare cu gaze naturale pe ambele strazi la care are deschidere terenul.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 0,4 kV

❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora sit arheologic categoria A cod LMI AB-I-m-A-00001.02 cod ran 10 26 .01.02”.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

❑ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 si notificarea vecinilor directi.

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

Se propune : **modificarea zonificarii L3A – LOCUINTE INDIVIDUALE** conform PUZ aprobat cu HCL 141art. 12/2017 in MA3 zona mixta (Subzona mixta cu regim de construire continuu,



discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri), mentinandu-se drumul de acces existent care a fost reglementat prin PUZ aprobat anterior si care reglementeaza accesul la loturile de randul doi prin alee din strada Septimius Severus .

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

Prin exemplificarea temei de proiectare se va mentine pe laterala sudica a terenurilor studiate drumul (reglementat prin PUZ anterior) de acces cu profil de 7m , drum care va deservi loturile 2 si 3 existente, se mai doreste modificarea zonificarii L3A – LOCUINTE INDIVIDUALE conform PUZ aprobat cu HCL 141art. 12/2017 in MA3 zona mixta (Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri) pentru toate loturile studiate in actualul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1 / 1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice .

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

-argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50m – 4.50m, Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.}=320$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B= 1,00$ m .

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zon studiata este de 0.80- ; - 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab grsificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in subzona “L3 A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI”; avand **UTR: L3 A - Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.**

Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.



Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea zonei ca zona mixta in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 3216 mp de teren avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil vor fi transformate in teren pentru constructii specific zonei mixte, cu loturi deservite de strazile existente.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si probabil din fondurile proprietarilor.

❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind cu panta usoara de la sud la nord.

❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strazile Marcus Aurelius si Septimius Severus.

SE IMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil - IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fasilor de protectie.

Pentru drumul nou creat latimea profilului va fi de 7.00m, (doua benzi de 3.50m).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile la ambele strazi pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z. Datorita faptului ca strada propusa prin PUZ aprobat anterior - alee din strada Septimius Severus, va deservei accesul la loturile 2 si 3 (loturi de rand 2) nu se impune realizarea unui trotuar.

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

Functionea zonei studiate este de zona rezidentiala pentru locuinte individuale UTR L3A si se propune modificarea acesteia in ZONA MIXTA -UTR MA3.

Pentru zona reglementata se doreste mentinerea drumului de acces din strada Septimius Severus , drum care va permite accesul la loturile nou propuse din randul 2.



In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strada existenta.

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

- fata de limita de proprietate la drumul creat prin PUZ anterior cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, la strada Septimius Severus retragerea fata de aliniament propusa va fi de **5.00 m**, **pentru lot 5 retragerea la str. Septimius Severus va fi de 3.50 m**, iar la strada Marcus Aurelius retragerea va fi de **1.50m. (pentru lot 1)**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere minima de **3.00 m**. pentru loturile 1,2,3, iar pentru lotul 5 retragerea spate va fi **2.00m**.

- Reglementari propuse pentru suprafata lot minim si deschidere la strada:

- **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de **1000 mp**. cu un front la strada de minim **30.0 metri**)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de **500 mp**., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** intre doua calcane laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate doua sau mai multe parcele adiacente)
- **Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (functiune:** locuinta individuala, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale – deschidere la strada minim 12 m)

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	3216.00	100	3216.00	100
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	2975.00	92.50	-	-
MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri	-	-	2975.00	92.50
1. MA3- ZONA PENTRU CONSTRUCTII aferente zonei Mixte din care:	-	-	2975.00	92.50
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	1286.40	40
ZONA DESTINATAALEI SI PLATFORME IN INCINTA	-	-	839.70	26.11
ZONA DESTINATA PARCARILOR INIERBATE	-	-	349.30	10.85
ZONA DESTINATA SPATIILOR VERZI	-	-	500.00	15.54
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	241.00	7.50	241.00	7.50
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	241.00	7.50	241.00	7.50

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta pe strada Marcus Aurelius si Septimius Severus.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere



Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta pe in apropierea zonei studiate.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta pe strada Marcus Aurelius si Septimius Severus.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.5. Telecomunicatii

Obiectivele propuse se vor racorda la retelele de telecomunicatii existente in zona.

3.6.6. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.7. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de zona mixta conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta pe strada Marcus Aurelius.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant) .

Organizarea sistemelor de spatii verzi

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.237/2019

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal va reglementa terenurile studiate ca si zona mixta UTR MA3 si va detalia reglementarile urbanistice specifice zonei mixte.

Intocmit:**ARH. MIREA IULIAN**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.237/2019

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE PUZ - MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN
MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA
MIXTA
ALBA IULIA, STRADA Marcus Aurelius, FN**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR L3 subzona L3A**

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism indicativ G.M. 007 – 2000.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru



autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in cartier „Tolstoi” amplasament cu deschidere atat la Str. Marcus Aurelius si Septimius Severus, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L3A.

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

- **domeniul privat MA3 – zona mixta** , pe care urmeaza a fi amplasate constructii specific zonei mixte cu regim de inaltime max. **P+3E**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1.Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2.De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria B conf. PUG aprobat, sit arheologic de categoria A Cod LMI AB-I-m-A-00001.02 cod RAN 10.26.02



Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUZ aprobat cu HCL 141, art.12 din 2017 in UTR L3A - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afatara ariilor protejate si se doreste modificarea functiunii in MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3.

In zonificarea MA3 se admit locuinte individuale, locuinte colective si alte functiuni compatibile zonificarii .

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT propus = 40% pentru locuinte individuale

POT propus = 40% pentru locuinte colective

POT propus = 50% pentru alte functiuni

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale



Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -

SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul - in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7.Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- fata de limita de proprietate la drumul creat prin PUZ anterior cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, la strada Septimius Severus retragerea fata de aliniament propusa va fi de **5.00 m**, pentru lot 5 retragerea la str. Septimius Severus va fi de **3.50 m**, iar la strada Marcus Aurelius retragerea va fi de **1.50m. (pentru lot 1)**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil exceptie facand **LOT 1** care va avea retragerile : fata de limita laterala Vest retragerea va fi de 6.00m iar fata de limita est retragerea va fi de 2.00m.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere minima de **3.00 m**. pentru loturile 1,2,3, iar pentru lotul 5 retragerea spate va fi **2.00m**.

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

- ***Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.***



- ***Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.***
- **In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.



8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a.) 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.
- b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- c.) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de :

Lotul construibil va avea suprafata minima si o latimea la strada de:.

- **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de **1000 mp**. cu un front la strada de minim **30.0 metri**)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de **500 mp**., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** intre doua calcane laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente)

Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (locuinta individuala, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale)

9.2. Înălțimea construcțiilor

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

Pentru locuinte individuale:

Regim maxim de inaltime = P+1E.

H max. = 6 m la streasina; 9m la coama

Pentru zona mixta inxclusiv locuinte colective:

Regim maxim de inaltime = P+3E.

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 12.00 m la streasina/atic 16.00 m la coama, de la cota 0.00

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Aceste inaltimei reglementate se vor masura de la cota 0.00 m a cladirii.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltimea maxima pozitionata la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

- **Conform GM 007/2000, autorizarea executarii constructiilor se va face fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.**



9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis intr-o apa in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- sunt premise si acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Invelitorile vor fi realizate din tigla metalica, tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde.

Sunt permise placaje parțiale cu caramida aparenta sau lemn.

Socurile caselor tip Parter sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejurimi, spatii verzi si parcare.

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu și nu pe domeniul public.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare – (garare) - pentru fiecare locuinta/ apartament;
- un loc de parcare – (garare) - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinație decat locuinte;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.2. Spatii verzi plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor (HG 525/1996, pct 6.8 anexa 6).

Suprafața spațiilor verzi aferente zonei studiate în actualul PUZ din totalul suprafeței terenului este de 500 mp aproximativ 4.62 mp/persoana (fara dale inierbate) raportat la numărul de persoane estimat (locuințe colective + locuințe individuale + birouri = 108 persoane) conf. Plansa Nr.2.1. Plan Mobilare.

Grădinile din fața și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.



10.3. Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m și H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 și H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 În cadrul **UTR MA subzona MA3 – zona mixta** se stabilesc următoarele zone:

- - zona cu loturi minime construibile de **Lot minim = 1000 mp** (în cazul construcțiilor publice dispuse izolat)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de **500 mp**)
Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (locuința individuală, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale), în regim de locuințe: **P+3E**

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.6. - Utilizări interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitară ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;



3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri situate in afara ariei protejate.

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

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte colective; locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatunind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale



- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de **15 m.** de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .

2.6. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza construirea unor locuinte individuale in regim de construire izolat,cuplat sau insiruit.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- fata de limita de proprietate la drumul creat prin PUZ anterior cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, la strada Septimius Severus retragerea fata de aliniament propusa va fi de **5.00 m**, **pentru lot 5 retragerea la str. Septimius Severus va fi de 3.50 m**, iar la strada Marcus Aurelius retragerea va fi de **1.50m.(pentru lot 1)**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil exceptie facand **LOT 1** care va avea retragerile : fata de limita laterala Vest retragerea va fi de 6.00m iar fata de limita est retragerea va fi de 2.00m.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere minima de **3.00 m.** pentru loturile 1,2,3, iar pentru lotul 5 retragerea spate va fi **2.00m.**



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

- ***Distanta dintre fatada nevitata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.***
- ***Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.***

Amplasarea anexelor :

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate constructiile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strazile Marcus Aurelius si Septimius Severus.

Strada reglementata prin PUZ anterior aprobat are latimea platformei stradale de 7.00m, (doua benzi de 3.50m).

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil - IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fasilor de protectie.



3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014), precum si prevederile Codului Civil ;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere si bransamente vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

In cazul in care se vor construi imobile cu destinatia de locuinte colective platforma ecologica va fi de tip ingropata.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea

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

- **Lot minim = 1000 mp** (in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de **1000 mp**. cu un front la strada de minim **30.0 metri**)
- **Lot minim = 500 mp** (pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de **500 mp.**, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** intre doua calcane laterale si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente)

Lot minim = 220 mp pt Lot 5 (locuinta individuala, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale)

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **50%** pentru zona mixta, **respectiv 40%** pentru zona de locuinte individuale sau colective. (POT max.)

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de:



- **1.2 pentru locuinte individuale**
 - **1.44 pentru locuinte colective**
 - **1.44 penru zona mixta**
- (CUT max.)

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor (HG 525/1996, pct 6.8 anexa 6).

Supraftata spatiilor verzi aferente zonei studiate in actualul PUZ din totalul suprafetei terenului este de 500 mp aproximativ 4.62 mp/persoana (fara dale inierbate) raportat la numarul de persoane estimat (locuinte colective + locuinte individuale + birouri = 108 persoane) conf. Plansa Nr.2.1. Plan Mobilare.

Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. ALBA IULIA si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. M subzona MA3**
CARACTER PREDOMINANT - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL ȘI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI

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

UTR M subzona MA3 – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL ȘI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI, SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

1. Raport de specialitate

MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA, SUTO ALEXANDRU, SUTO CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA, BELLANTO APARTAMENTS SRL, MIREA IULIAN, MIREA LILIANA CERASELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – „MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, ART. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE FAMILIALE IN ZONA MIXTA, ALBA IULIA, STR. MARCUS AURELIUS, FN

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea zonificarii L3A conform PUZ aprobat cu HCL 141 art. 12/2017 in MA3 zona mixta(subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri), mentinandu-se drumul de acces existent.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria B conform PUG aprobat, sit arheologic de categoria A, cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 3216 mp

Funciunea aprobata – UTR = L3A – zona locuinte individuale si semicolective cu regim de construire P, P+1, P+1+M, in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

Funciunea reglementata – UTR = MA3– zona mixta, subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime de P+3 niveluri.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Marcus Aurelius si Septimiu Severus

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 1.50m fata de limita de proprietate spre strada Marcus Aurelius, min 5.00m fata de limita de proprietate spre strada Septimiu Severus pentru imobilul de locuinte si min 3.00 fata de limita de proprietate spre strada Septimiu Severus pentru imobilul de birouri, conform regulamentului local de urbanism si plansei de reglementari urbanistice.

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

Regim maxim de inaltime: P, P+1, P+3

POT max. = 40% pentru locuinte individuale si colective, **50%** pentru alte functiuni

CUT max. = 1.2 locuinte individuale, **1.44** locuinte colective, **1.44** alte functiuni

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Marcus Aurelius si Septimiu Severus. Se vor amenaja un numar de 39 locuri de parcare care vor deservi cele 33 apartamente.

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

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

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.11.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL** fara conditii.*

DOCUMENTATIA A FOST APROBATA ANTERIOR IN SEDINTA CONSILIULUI LOCAL LA ART.12 DIN HCL. NR. 357/2019. IN URMA UNUI CONTROL EFECTUAT DE CATRE INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII, A FOST SOLICITATA COMPLETAREA, REFACEREA SI APROBAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM. CONFORM SOLICITARI, DOCUMENTATIA A FOST REFACUTA SI AU FOST INDEPLINITE CONDITIILE PENTRU A PUTEA FI SUPUSA APROBARII.

Alba Iulia, 23.06.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu





ARHIMAR PROIECT SRL

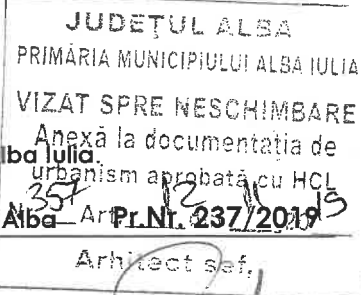
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Calea Motilor, 114B, ap. 23, Alba Iulia, jud. Alba



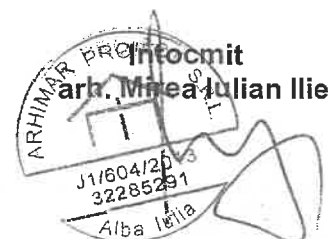
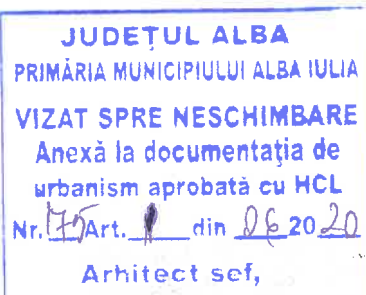
RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

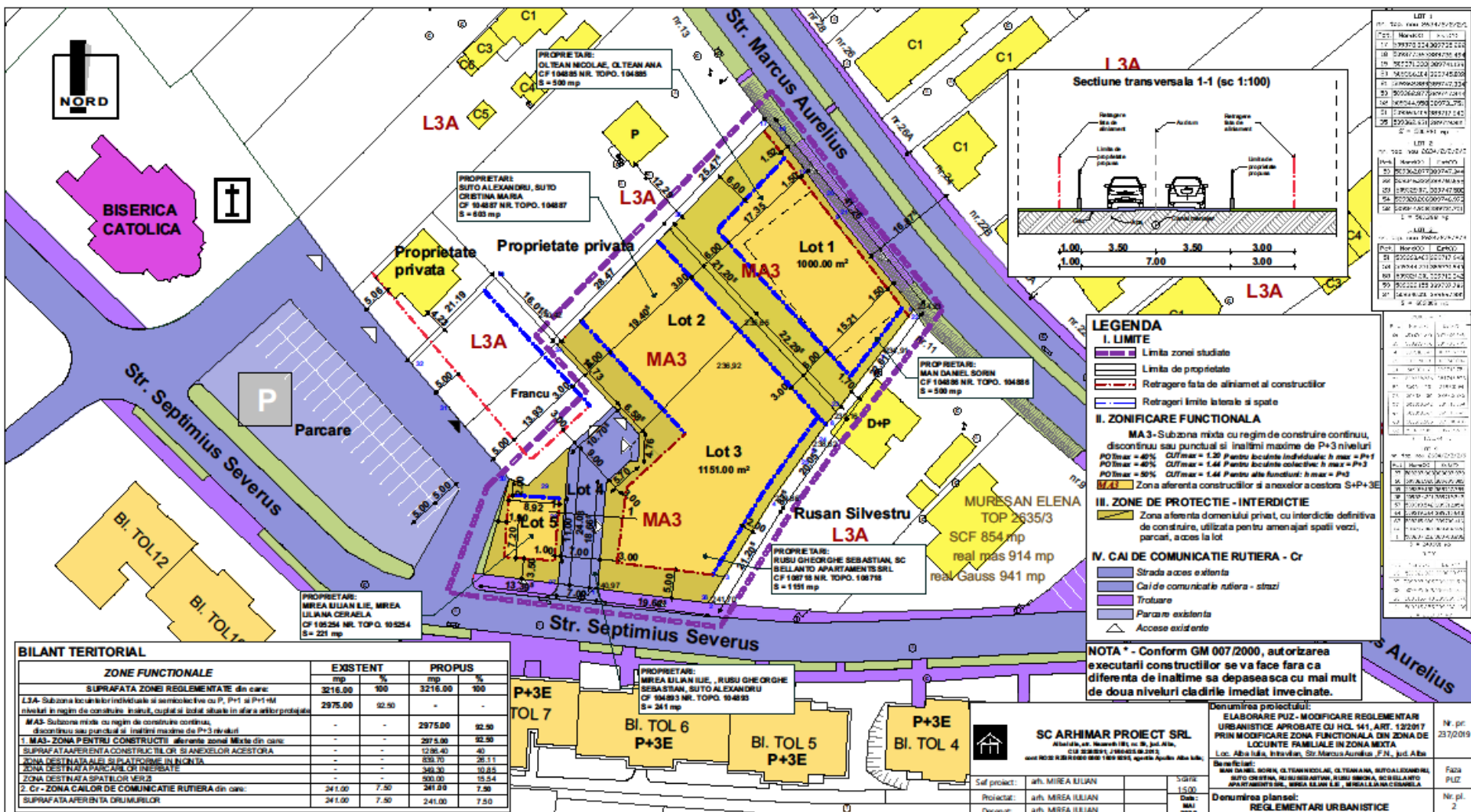
PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE APROBATE CU HCL 141, art. 12/2017 PRIN MODIFICARE ZONA
FUNCTIONALA DIN ZONA DE LOCUINTE IN ZONA MIXTA

Beneficiari

MAN DANIEL SORIN, OLTEAN NICOLAE, OLTEAN ANA, SUTO ALEXANDRU, SUTO
CRISTINA, RUSU SEBASTIAN, RUSU SIMONA, BELLANTO APARTAMENTS SRL, MIREA
IULIAN ILIE, MIREA LILIANA CERASELA
Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate prin notificari si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Toti vecini directi ai amplasamentului au fost contactati prin notificari si nu a fost obiectiuni din partea lor asupra reglementarilor urbanistice propuse prin actualul PUZ**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Nu este cazul – Nu au fost observatii sau cerinte de natura urbanistica.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu este cazul.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
SANDU CORNEL STELIAN

ALBA IULIA 29.06.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER