

PROIECT NR. 38/2019

ELABORARE PUZ PENTRU CREARE STRADA ACCES SI REGLEMENTARE LOTURI IN ZM2 SI LM2

Loc. Alba Iulia, Str. Calea Motilor, FN, jud. Alba

BENEFICIARI: SC MELDODO IMOBILIARE SRL, LĂSCONI CAMELIA MARIA, MORAR DANIELA, LASCONI IONEL, LASCONI ELISABETA, DIGA GEORGE, DIGA EUGENIA, CALIN OVIDIU, PRATA MARIA, MARCU MARILENA INFANTA, SALVI CORNELIA MONA, MARINCAS GHEORGHE, MARINCAS SANTIANA GEORGETA, GECAN ECATERINA, PALCU ELENA VIRGINIA, ZHRINGER PETRU FLAVIUS, ZHRINGER LILIANA

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2020

Exemplar nr. **2**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

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

plansa 0
plansa 1
plansa 2
plansa 2.1
plansa 3
plansa 4

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE : ELABORARE PUZ PENTRU CREARE STRADA ACCES SI REGLEMENTARE
LOTURI IN ZM2 SI LM2

Loc. Alba Iulia, Str. Calea Motilor, FN, jud. Alba

▪ NR. PROIECT 38/2019

BENEFICIAR : SC MELDODO IMOBILIARE SRL, LĂSCONI CAMELIA MARIA, MORAR DANIELA, LASCONI IONEL, LASCONI ELISABETA, DIGA GEORGE, DIGA EUGENIA, CALIN OVIDIU, PRATA MARIA, MARCU MARILENA INFANTA, SALVI CORNELIA MONA, MARINCAS GHEORGHE, MARINCAS SANTIANA GEORGETA, GECAN ECATERINA, PALCU ELENA VIRGINIA, ZHRINGER PETRU FLAVIUS, ZHRINGER LILIANA

ADRESA OBIECTIV : Str. ,FN, jud. Alba, jud. ALBA

- FAZA : Plan Urbanistic Zonal
- PROIECTANT GENERAL: SC ARHIPROJECT ONE SRL
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORARII: 2020

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Solicitari ale temei program

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

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enuntate în strategia generala propusa de P.U.G. al municipiului Alba Iulia si constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Se doreste crearea unei strazi de acces care va face legatura între Calea Motilor si Str. Bayonne si reglementarea loturilor propuse aflate in cele 2 functiuni ZM2 si LM2 care isi vor mentine functionalitatea:

- ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri cu subzonele

IS - institutii si servicii de interes local (comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)

Lm2a- locuire

ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

- LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL***P;P+1+M*** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat intre strada Calea Motilor si Str. Bayonne, este proprietatea beneficiarilor : **SC MELDODO IMOBILIARE SRL, LĂSCONI CAMELIA MARIA, MORAR DANIELA, LASCONI IONEL, LASCONI ELISABETA, DIGA GEORGE, DIGA EUGENIA, CALIN OVIDIU, PRATA MARIA, MARCU MARILENA INFANTA, SALVI CORNELIA MONA, MARINCAS GHEORGHE, MARINCAS SANTIANA GEORGETA, GECAN ECATERINA, PALCU ELENA VIRGINIA, ZAHRINGER PETRU FLAVIUS, ZAHRINGER LILIANA**

si se indentifica prin :

CF 110600, Nr. Cad. 110600, S = 7788 mp**CF 110601, Nr. Cad. 110601, S = 368 mp****CF 110602, Nr. Cad. 110602, S = 181 mp****CF 110603, Nr. Cad. 110603, S = 181 mp****CF 110604, Nr. Cad. 110604, S = 181 mp****CF 110605, Nr. Cad. 110605, S = 181 mp****CF 110606, Nr. Cad. 110606, S = 181 mp****CF 110607, Nr. Cad. 110607, S = 181 mp****CF 110608, Nr. Cad. 110608, S = 181 mp****CF 110609, Nr. Cad. 110609, S = 366 mp****CF 110610, Nr. Cad. 110610, S = 408 mp****CF 110611, Nr. Cad. 110611, S = 293 mp****CF 110612, Nr. Cad. 110612, S = 293 mp****CF 110613, Nr. Cad. 110613, S = 293 mp****CF 110614, Nr. Cad. 110614, S = 293 mp****CF 110615, Nr. Cad. 110615, S = 417 mp****CF 110616, Nr. Cad. 110616, S = 408 mp****CF 110617, Nr. Cad. 110617, S = 293 mp****CF 110618, Nr. Cad. 110618, S = 293 mp****CF 110619, Nr. Cad. 110619, S = 293 mp****CF 110620, Nr. Cad. 110620, S = 293 mp****CF 110621, Nr. Cad. 110621, S = 417 mp****CF 110622, Nr. Cad. 110622, S = 452 mp****CF 110623, Nr. Cad. 110623, S = 319 mp****CF 110624, Nr. Cad. 110624, S = 319 mp****CF 110625, Nr. Cad. 110625, S = 319 mp****CF 110626, Nr. Cad. 110626, S = 319 mp****CF 110627, Nr. Cad. 110627, S = 445mp****CF 110628, Nr. Cad. 110628, S = 449 mp****CF 110629, Nr. Cad. 110629, S = 319 mp****CF 110630, Nr. Cad. 110630, S = 319 mp****CF 110631, Nr. Cad. 110631, S = 560 mp****CF 110632, Nr. Cad. 110632, S = 537mp****CF 110633, Nr. Cad. 110633, S = 374 mp****CF 110634, Nr. Cad. 110634, S = 348 mp****CF 110635, Nr. Cad. 110635, S = 370 mp****CF 110636, Nr. Cad. 110636, S = 370 mp****CF 110637, Nr. Cad. 110637, S = 370 mp****CF 110638, Nr. Cad. 110638, S = 356 mp****CF 110639, Nr. Cad. 110639, S = 440 mp****CF 110640, Nr. Cad. 110640, S = 372 mp**

CF 110641, Nr. Cad. 110641, S = 372 mp
CF 110642, Nr. Cad. 110642, S = 372mp
CF 110643, Nr. Cad. 110643, S = 441 mp
CF 110644, Nr. Cad. 110644, S = 440mp
CF 110645, Nr. Cad. 110645, S = 372 mp
CF 110646, Nr. Cad. 110646, S = 372 mp
CF 110647, Nr. Cad. 110647, S = 372 mp
CF 110648, Nr. Cad. 110648, S = 441 mp
CF 110649, Nr. Cad. 110649, S = 367 mp
CF 110650, Nr. Cad. 110650, S = 180 mp
CF 110651, Nr. Cad. 110651, S = 180mp
CF 110652, Nr. Cad. 110652, S = 180mp
CF 110653, Nr. Cad. 110653, S = 180 mp
CF 110654, Nr. Cad. 110654, S = 180 mp
CF 110655, Nr. Cad. 110655, S = 180 mp
CF 110656, Nr. Cad. 110656, S = 180 mp
CF 110657, Nr. Cad. 110657, S = 367 mp
CF110989, Nr. Cad. 110989, S = 6080 mp

S TOTAL = 32395 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008 si PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil un UTR:

- **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele

IS - institutii si servicii de interes local (comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)

Lm2a- locuire

ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

- ***LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.***

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia elaborat de S.C."BIROU DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect.
- Plan Urbanistic Zonal "Alba - Micesti" aprobat cu HCL 108/03.2008

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

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

- Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 32395 = 3.23 ha – si se indentifica prin C.F. :

- CF 110600, Nr. Cad. 110600, S = 7788 mp
- CF 110601, Nr. Cad. 110601, S = 368 mp
- CF 110602, Nr. Cad. 110602, S = 181 mp
- CF 110603, Nr. Cad. 110603, S = 181 mp
- CF 110604, Nr. Cad. 110604, S = 181 mp
- CF 110605, Nr. Cad. 110605, S = 181 mp
- CF 110606, Nr. Cad. 110606, S = 181 mp
- CF 110607, Nr. Cad. 110607, S = 181 mp
- CF 110608, Nr. Cad. 110608, S = 181 mp
- CF 110609, Nr. Cad. 110609, S = 366 mp
- CF 110610, Nr. Cad. 110610, S = 408 mp
- CF 110611, Nr. Cad. 110611, S = 293 mp
- CF 110612, Nr. Cad. 110612, S = 293 mp
- CF 110613, Nr. Cad. 110613, S = 293 mp
- CF 110614, Nr. Cad. 110614, S = 293 mp
- CF 110615, Nr. Cad. 110615, S = 417 mp
- CF 110616, Nr. Cad. 110616, S = 408 mp
- CF 110617, Nr. Cad. 110617, S = 293 mp
- CF 110618, Nr. Cad. 110618, S = 293 mp
- CF 110619, Nr. Cad. 110619, S = 293 mp
- CF 110620, Nr. Cad. 110620, S = 293 mp
- CF 110621, Nr. Cad. 110621, S = 417 mp
- CF 110622, Nr. Cad. 110622, S = 452 mp
- CF 110623, Nr. Cad. 110623, S = 319 mp
- CF 110624, Nr. Cad. 110624, S = 319 mp
- CF 110625, Nr. Cad. 110625, S = 319 mp
- CF 110626, Nr. Cad. 110626, S = 319 mp
- CF 110627, Nr. Cad. 110627, S = 445mp
- CF 110628, Nr. Cad. 110628, S = 449 mp
- CF 110629, Nr. Cad. 110629, S = 319 mp
- CF 110630, Nr. Cad. 110630, S = 319 mp
- CF 110631, Nr. Cad. 110631, S = 560 mp
- CF 110632, Nr. Cad. 110632, S = 537mp
- CF 110633, Nr. Cad. 110633, S = 374 mp
- CF 110634, Nr. Cad. 110634, S = 348 mp
- CF 110635, Nr. Cad. 110635, S = 370 mp
- CF 110636, Nr. Cad. 110636, S = 370 mp
- CF 110637, Nr. Cad. 110637, S = 370 mp
- CF 110638, Nr. Cad. 110638, S = 356 mp
- CF 110639, Nr. Cad. 110639, S = 440 mp
- CF 110640, Nr. Cad. 110640, S = 372 mp
- CF 110641, Nr. Cad. 110641, S = 372 mp
- CF 110642, Nr. Cad. 110642, S = 372mp
- CF 110643, Nr. Cad. 110643, S = 441 mp
- CF 110644, Nr. Cad. 110644, S = 440mp
- CF 110645, Nr. Cad. 110645, S = 372 mp
- CF 110646, Nr. Cad. 110646, S = 372 mp
- CF 110647, Nr. Cad. 110647, S = 372 mp
- CF 110648, Nr. Cad. 110648, S = 441 mp
- CF 110649, Nr. Cad. 110649, S = 367 mp

- CF 110650, Nr. Cad. 110650, S = 180 mp
- CF 110651, Nr. Cad. 110651, S = 180mp
- CF 110652, Nr. Cad. 110652, S = 180mp
- CF 110653, Nr. Cad. 110653, S = 180 mp
- CF 110654, Nr. Cad. 110654, S = 180 mp
- CF 110655, Nr. Cad. 110655, S = 180 mp
- CF 110656, Nr. Cad. 110656, S = 180 mp
- CF 110657, Nr. Cad. 110657, S = 367 mp
- CF 110989, Nr. Cad. 110989, S = 6080 mp

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

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
Zona studaia a fost cuprinsa si studiata anterior in PUZ "Alba Micesti" aprobat cu HCL 108. din 03.2008. Prin PUZ "Alba Micesti" a fost propusa o dezvoltare urbanistica care se va respecta si in PUZ actual.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de nord- vest a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de teren arabil , destinatia conf. PUG, are folosinta de teren constructibil: - **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele

IS - institutii si servicii de interes local (comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)

Lm2a- locuire

ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

- ***LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.***

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

- **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele

IS - institutii si servicii de interes local

(comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)

Lm2a- locuire

ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

- Regimul max. de inaltime: P+3

Pentru **ZM2** POT max. adm. = 35% si CUT max. adm. = 1.2

(pentru parcele 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2)

Pentru **ZM2** POT max. adm. = 35% si CUT **existent** max. adm. = 1.4

(pentru parcele 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3)

-LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

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

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la str. Calea Motilor si Str. Bayonne si este strabatuta de strazile : Str. Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti propuse prin PUZ aprobat cu HCL 108/03.2008 si a fost studiata si gandita ca in mare parte sa aiba functiunea de zona locuinte cu regim de inaltime P+1+M si intre strada Calea Motilor si Str. Bucium zona este mixta cu regim de inaltime max. P+3.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in **ZM2 -zona mixta si LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban** are potential de dezvoltare ca si zona rezidentiala cu locuinte individuale si zona mixta.

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 si este parte integranta din UTR subzona mixta **ZM2 - cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri si LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.**

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

- **N** cu proprietati private;
- **E** cu Strasa Bayonne;
- **S** cu proprietati private
- **V** cu Str. Calea Motilor.

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este cu panta usoara de la vest la est, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici : - zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de terasa superioara cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Mures.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata cu panta lina/accentuala in limita est, pe directia Nord-sud, fara denivelari importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi care curge la nord-vest la est drenand toate apele din regiune dupa care se varsa in raul Mures.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi care se varsa în râul Mures. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de cca. -6.50 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

Seismicitatea

Zona seismica $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

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

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

❑ 2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- Strada Calea Motilor si strada Bayonne.

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: *terenuri pentru constructii si arabil.*

- Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din **ZM2 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri si LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.**

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G. zona studiata are deschidere la str. Calea Motilor si Str. Bayonne si este strabatuta de strazile : Str. Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti propuse prin PUZ aprobat cu HCL 108/03.2008 si a fost studiata si gandita ca in mare parte sa aiba functiunea de zona locuinte cu regim de inaltime P+1+M si intre strada Calea Motilor si Str. Bucium zona este mixta cu regim de inaltime max. P+3.

Se doreste crearea unei strazi de acces care va face legatura intre Calea Motilor si Str. Bayonne si reglementarea loturilor propuse aflate in cele 2 functiuni ZM2 si LM2 care isi vor mentine functionalitatea:

ZM2 – zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)-P+3 niveluri si LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Conform P.U.G pentru zona studiata:

Pentru ZM2 :

situatie existenta:

POT max. adm. = 35% si CUT max. adm. = 1.2

(pentru parcele 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2)

Pentru ZM2 POT max. adm. = 35% si CUT existent max. adm. = 1.4

(pentru parcele 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3)

Conf. art 32 alin. 7 si 7.1 din legea 350 actualizata, pt LM2a/ ZM locuinte colective P+3,luand in calcul regimul de inaltime existent/ mentinut S/D+P+3E si POT existent / mentinut = 35% se reglementeaza un procent de utilizare a terenului cu 20% mai mare decat cel existent : CUT = 1.68

situatie propusa:

POT max. adm. = 35% si CUT max. adm. = 1.2

(pentru parcele 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2)

Pentru ZM2 POT max. adm. = 35% si CUT propus max. adm. = 1.68

(pentru parcele 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3)

Pentru LM2 :

LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

- **POT max = 40%,**
- **CUT max = 1.2**

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile din vecinatatea zonei studiate sunt retativ noi, se afla intr-o stare f buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- Teren viran – spatiu verde
- Strazile care strabat terenul studiat sunt reglementate urbanistic/nu sunt reglementate juridic.
- Strada de acces Bayonne este propusa pentru modernizare.
- Nu este proiectata/realizata o trama stradala majora si secundata care sa permita accesul la parcela de teren/la viitoarele loturi (strada de legatura intre Calea Motilor si Bayonne)
- Nu este realizata infrastructura utilitate aferenta unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii

❑ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA**2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3 si a unor loturi in vederea construirii de locuinte individuale.

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 studiat in actualul PUZ nu este inclus in listele de monumente istorice sau in zona de protectia a acestora.

❑ 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

În perioada ultimilor ani s-a evidențiat tendința de dezvoltare a zonei atât prin dotările majore comerciale existente și în curs de extindere, situate la arterele principale Str. Calea Motilor.

Zona este caracterizată prin existența următoarelor funcțiuni :

Locuințe colective, servicii, comerț, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement și locuințe individuale. Suprafața mare studiată (aprox 3.23 ha) creează premisele realizării unui mini cartier situat în vecinătatea circulațiilor majore din zona, să asigure pe lângă funcțiunea de locuire în regim colectiv cât și individual și funcțiuni complementare necesare atât investiției propriuzise dar și vecinătăților acesteia.

Se evidențiază necesitatea studierii cu atenție a vecinătăților, amplasamentul analizat situându-se conform P.U.G aprobat într-o zonă predominant atât mixtă cât și de locuințe individuale.

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 naturale de dezvoltare manifestate, se estimează că posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat al unei zone de locuințe individuale și a unei zone mixte de locuințe colective regim de înălțime D+P+3, având servicii și spații comerciale la parter.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**❑ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizată, ce se dezvoltă pe malul drept a râului Ampoi și zona de lunca.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezintă astfel:

- La suprafața un strat superficial de sol vegetal cafeniu nisipos cu elemente de pietris cu o grosime de 0.50 - :- 0.60 m ;
- Urmează un pachet de strate aluvionare de granulometrie fină, construit din nisip argilos cafeniu consistent cu pietris sub formă de lentile având o grosime de 0.50 - :- 0.60 m, ce face trecerea de la formațiuni aluvionare detritice groșiere constituite din pietris cu nisip și bolovanis, bolovanis cu pietris și nisip în liant argilos prafos.

Nivelul apei subterane

Apa subterană sub formă de panză freatică cu nivel liber a fost interceptată în fântânile din zonă la o adâncime variabilă de - 4.50 - :- -6.80 m de la nivelul terenului natural. Nivelul panzei freatice este în strânsă legătură cu regimul pluviometric local cât și cu nivelul hidrostatic al râului Ampoi.

Seismicitatea

Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu $a_g = 0.10g$ și $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de îngheț

Se apreciază conform STAS – 6054/77 că adâncimea de îngheț este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare** : pachet aluvionar grosier construit din pietris cu nisip si bolovanis, bolovanis cu pietris si nisip ;
- **Adancimea minima de fundare** : $D_f \min = - 0.90 - :- -1.00$ m de la cota terenului natural actual, impusa si de cota de aparitie a stratului recomandat pentru fundare si respectarea adancimii minime de inghet ;
- **Presiunea conventionala** : **Pconv (de baza) = 450 kPa** conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00$ msi adancimea de fundare $D_f = 2.00$ m de la nivelul terenului sistematizat.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

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

- **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele
 - IS - institutii si servicii de interes local
(comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)
 - Lm2a- locuire
 - ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.
- Regimul max. de inaltime: P+3
 Pentru **ZM2** POT max. adm. = 35% si CUT max. adm. = 1.2
 (pentru parcele 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2)
 Pentru **ZM2** POT max. adm. = 35% si CUT max. adm. = 1.4
 (pentru parcele 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3)
- **LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.**
 - Regimul max. de inaltime: P+1+M
 - POT max = 40%,
 - CUT max = 1.2

Prin P.U.Z. se prevede realizarea unei nou strazi de legatura intre strada Calea Motilor si strada Bayone cu preluare trama stradala existenta/reglementata anterior, reglementarea retragerilor fata de aliniament, a retragerilor laterala si spate penru fiecare lot, propunere de lotizare, mentinerea zonificarilor reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 108/03.2008 si modificarea CUT prin marire cu 20% conform **art 32 alin. 7 si 7.1 din legea 350 actualizata, pt LM2a/ ZM locuinte colective P+3,luand in calcul:**

- **regimul de inaltime existent/ mentinut S/D+P+3E si**
- **POT existent / mentinut = 35%**
- **se reglementeaza un procent de utilizare a terenului cu 20% mai mare decat cel existent : CUT = 1.68**

UTR ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri cat si

UTR LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt atat locuinte individuale cat si locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile si strada nou propusa care va face legatura intre Strada Calea Motilor cu Str. Bayonne.

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

❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta usoara si chiar plat de la Vest la Est. Construirea de locuinte atat individuale cat si colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si alei promenada, loc de joaca pentru copii, Platforma ecologica ingropata, etc.

❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**Organizarea circulatiei rutiere**

Accesul în zona studiată se face din strada Calea Motilor cu un profil modernizat la 21.00 m (carosabi 10.00 m, zona verde 0.70m, trotuare variabile de la 1.15 m la 2.70 m, si pista de biciclete 2.00m) si din Strada Bayonne propusa spre dezvoltare la 10.00 m conform planşa nr.2 Reglementari Urbanistice.

Se vor rezolva juridic si strazile propuse prin PUZ Alba – Micesti aprobat cu HCL 108/03.2008 (Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti).

Deasemenea se propune realizarea unui drum care strabate terenul studiat de la vest la est care va avea un profil de 8.00m.

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

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea şi semnalizarea corespunzatoare;
- întreţinerea periodica a caii de rulare, a şanturilor şi 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 fâşii de protectie.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

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

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

Funciunea propusa si mentiunuta pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. este:

- **LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.
- **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc patru tipuri de functiuni:
 - zona pentru locuinte colective D+P+3 cu dotari la parter amplasat in partea de vest a terenului ;
 - zona pentru locuinte individuale P+1+M ;
 - zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;
 - zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale si locuintele colective cu spatii comerciale, birouri si servicii la parter;
- **domeniul public**, reprezentat de strada nou propusa precum si de strazile existente urbanistic propuse prin PUZ Alba - Micesti.

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

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

Pentru zona de locuinte individuale LM2- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de 3.00 m iar fata de strazile Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti retragerile vor fi de 6.00m, fata de strada Bayonne retragerea a fost definita de zona de protectie a magistralei de gaz care este la 7.00m fata de strada iar fata de limita posterioara retragerea va fi de 3.00m.

Pentru zona de locuinte colective si servicii ZM2- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de minim 5.00 m, fata de strada Calea Motilor retragerea va fi de 19.00m, fata de limita de proprietate la strada Bucium retragerea va fi de minim 6.00m iar fata de limita de proprietate sudica retragerea fata de limita de proprietate va fi de minim 5.00 m.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem mentinerea reglementarilor existente pentru zonele :

- **Pentru UTR ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele
 - IS** - institutii si servicii de interes local
(comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)
 - Lm2a-** locuire
 - ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.
- Regimul max. de inaltime: P+3
POT max. adm. = 35% si CUT max. adm. = 1.2
 (pentru parcele 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2)
Pentru ZM2 POT max. adm. = 35% si CUT propus max. adm. = 1.68
 (pentru parcele 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3)

**Conf. art 32 alin. 7 si 7.1 din legea 350 actualizata, pt LM2a/ ZM locuinte colective P+3,luand in calcul regimul de inaltime existent/ mentinut S/D+P+3E si POT existent / mentinut = 35% se reglementeaza un procent de utilizare a terenului cu 20% mai mare decat cel existent : CUT = 1.68*

Pentru -LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

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

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1
Insiruit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolat	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI studiate :	32395.00	-	32395.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	32395.00	100	32395.00	100
1. ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+3 niveluri din care:	7399.00	22.84	6080.20	18.80
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	3847.20	11.87
Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi, parcuri, alei auto si pietonale in incinta, loc de joaca, etc.	-	-	2233.00	6.93
2. LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMA P;P+1+M niveluri din care:	24996.00	77.16	18536.60	57.93
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	10385.90	33.07
Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi, parcuri, alei auto si pietonale in incinta, loc de joaca, etc.	-	-	8150.70	24.86
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	7778.50	23.28
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	2018.85	6.29
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	5759.65	16.99

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, de la distribuitorul situat la baza dealului pe care sunt amplasate rezervoarele de înmagazinare a apei, printr-o conducta de aductiune, care va alimenta retelele de serviciu, amplasate pe strazi.

Conductele de apa se vor executa din polietilena de înalta densitate. Pe conductele de apa se vor prevedea hidranti exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin branșamente individuale, prevazute cu camine de apometru pentru masurarea consumului de apa.

Conductele de apa se vor monta îngropat, conform tehnologiei pentru acest tip de conducte. Fata de rețelele de canalizare se va pastra o distanta de minim 3,0ml.

Canalizarea apelor uzate menajere

Toate strazile din zona studiata vor fi echipate cu rețele de canalizare menajera ce se vor executa din tuburi de PVC Dn 250. Caminele de vizitare, se propun a se executa din polietilena, pentru a asigura o etanseitate sporita. Rețele de canalizare se vor racorda la colectorul menajer existent Dn 400, amplasat pe strada Calea Motilor. Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0ml. Rețele de canalizare se vor monta în axul strazilor, cu pastrarea distantelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de rețele.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.4. Telecomunicatii

Toate rețele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.5. Incalzirea

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

3.6.6. Salubritate

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

❑ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat in actualul PUZ nu este inclus in listele de monumente istorice sau in zona de protectie a acestora.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

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

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei strazi (care face legatura intre Str. Calea Motilor si Bayonne) care va deservii atat zona de locuinte individuale cat si zona mixta, precum si reglementarea juridica a strazilor propuse prin PUZ Alba – Micesti care strabat terenul studiat, strazi propuse sa fie echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru dezvoltarea strazilor Calea Motilor, Bucium Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 7778.50mp (suprafata aferenta dezvoltarii straziilor existente si creeri strazii nou propuse) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
ELABORARE PUZ PENTRU CREARE STRADA ACCES SI REGLEMENTARE LOTURI IN ZM2
SI LM2
Loc. Alba Iulia, Str. Calea Motilor, FN, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea 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 imprejuriri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala si mentinuta :
- **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele:

IS - institutii si servicii de interes local (comert,servicii educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)

Lm2a- locuire

ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

- ***LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M*** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

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 **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PENTRU CREARE STRADA ACCES SI REGLEMENTARE LOTURI IN ZM2 SI LM2**

Loc. Alba Iulia, Str. Calea Motilor, FN, jud. Alba

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.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- 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 nord vestul municipiul ALBA IULIA, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR ZM2 si LM2.

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

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale si locuintele colective cu spatii comerciale, birouri si servicii la parter;
- **domeniul public**, reprezentat de strada noi propusa precum si de strazile existente propuse pentru materializare in teren.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN 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

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

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 si zona mixta 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 rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Zona studiată în actualul PUZ se afla conform PUG în:

- **UTR ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele
 - IS - institutii si servicii de interes local
(comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)
 - Lm2a- locuire
 - ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.
- **UTR -LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

Se doreste mentinerea functiunilor existente

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. $POT = S_c / S_t \times 100$

- **Pentru UTR ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele
 - IS - institutii si servicii de interes local
(comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)
 - Lm2a- locuire
 - ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.
- Regimul max. de inaltime: P+3
POT max. adm. = 35%
(pentru parcele 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2)
Pentru ZM2 POT existent / mentinut max. adm. = 35%
(pentru parcele 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3)

Pentru -LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

- Regimul max. de inaltime: P+1+M
- **POT max adm. existent/ mentinut = 40%,**

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât 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 construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1½ h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrație 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.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Pentru zona de locuinte individuale LM2- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de **3.00 m** iar fata de strazile Corna, Negruleasa, Geamana, Radesti retragerile vor fi de **6.00m**, fata de strada Bayonne retragerea a fost definita de zona de protectie a magistralei de gaz care este la **7.00m** fata de strada iar fata de limita posterioara retragerea va fi de **3.00m**.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

Pentru zona de locuinte colective si servicii ZM2- retragerea fara de aliniament va fi:

- la strada nou propusa va fi de minim **5.00 m**,
- fata de strada Calea Mitorilor retragerea va fi de **19.00m**,
- fata de limita de proprietate la strada Bucium retragerea va fi de minim **6.00m**
- fata de limita de proprietate sudica retragerea va fi de minim **5.00 m**.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

- amplasarea cladirilor intre ele va respecta o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri = 12 m. (se va lua in considerare inaltimea de 12 m la steasina).

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru zona de locuinte individuale LM2:

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

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **0.60m (fatade nevitate)** respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- In cazul cladirilor cuplate sau insiruite acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **3.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele retragerii fata de aliniamentele reglementate.
- distanta intre fatada vitrata a unei cladiri si cladirea invecinata va fi egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri.

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)

Amplasarea anexelor :

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

Pentru zona de locuinte colective si servicii ZM2 :

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri (minim 12 m).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

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.

Strazile propuse spre modernizare sau strada nou propusa prin actualul PUZ sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.

8.2. Realizarea de retele edilitare

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.

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 rețelelor 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 rețelelor 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 minim construibil pentru **UTR ZM2 - 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2,**

- 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3

Lotul minim construibil pentru **UTR LM2** conf tabel de mai jos:

Regimul construire	de dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1
<i>Insiruit</i>	150	400	200	8	8	8
<i>Cuplat</i>	250	600	300	12	12	12
<i>Izolat</i>	250	600	350	12	12	12
<i>Parcela de colt</i>	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru **zona mixta ZM2** regimul de inaltime permis este de **S/D+P+3**

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim **12.50m**.

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim **17.50m**

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

Pentru zona de **locuinte individuale LM2** regimul de inaltime permis este de **P+1+M**.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim **8.00 m**

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim **12.00m**

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 inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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:

Pentru zona de **locuinte individuale LM2:**

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate
- acoperis in doua ape pentru cladirile insiruite
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate.
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila.

Pentru **zona mixta ZM2:**

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis in doua sau patru ape pentru
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate.
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila.

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din 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. Soclurile constructiilor sau elevatiile constuctiilor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi, spatii verzi.

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- **un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;**
- **un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament/spatiu servicii sau spatiu**

comercial;

10.2. Spatii plantate.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

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

10.3. Imprejmuirile

Pentru subzona ZM2 datorita functiunii de locuinte colective sunt interzise imprejmuirile de orice fel. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

Pentru subzona LM2 (zona locuinte individuale) imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 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 =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fii realizata conform HCL 374/2014, (platforma ecologica subterana).

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M
locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri

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

- zona pentru locuinte colective S/D+P+3 cu dotari la parter amplasat in partea de vest a terenului ;
- zona pentru locuinte individuale P+1+M ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agreement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

11.1

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

- zona pentru locuinte colective S/D+P+3 cu dotari la parter amplasat in partea de est a terenului ;
- zona pentru locuinte individuale in regim de construire individual, cuplat sau insiruit P+1+M ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agreement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului PUZ aprobat cu HCL 108/03.2008 si P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. ZM2 – zona mixta si - U.T.R. LM2

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR **LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit si **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri.**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca unitatile teritoriale de referinta sa se mentina.

1. Generalitati**1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :**

- zona pentru locuinte colective (**S/D+P+3**); cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (servicii- spatii comerciale, birouri, etc.)
- zona pentru locuinte individuale in regim de construire individual, cuplat sau insiruit **P+1+M** ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**
- zona pentru cai de comunicatie si transport - **Cr.**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime **S/D+P+3** si zona pentru locuinte individuale cu regim de construire **P+1+M**.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M
- locuinte colective cu regim de inaltime S/D+P+3;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism, aparthoteluri;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamâna.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).
- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Pentru zona de locuinte individuale LM2- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de 3.00 m iar fata de strazile Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti retragerile vor fi de 6.00m, fata de strada Bayonne retragerea a fost definita de zona de protectie a magistralei de gaz care este la 7.00m fata de strada iar fata de limita posterioara retragerea va fi de 3.00m.

Pentru zona de locuinte colective si servicii ZM2- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de minim 5.00 m, fata de strada Calea Motilor retragerea va fi de 19.00m, fata de limita de proprietate la strada Bucium retragerea va fi de minim 6.00m iar fata de limita de proprietate sudica retragerea fata de limita de proprietate va fi de minim 5.00 m.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

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.

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiectare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

Accese carosabile

- toate blocurile si loturile pentru locuinte vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;

- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Accesul în zona studiata se face din strada Calea Mitorilor cu un profil modernizat la 21.00 m (carosabi 10.00 m, zona verde 0.70m, trotuare variabile de la 1.15 m la 2.70 m, si pista de biciclete 2.00m)si din Strada Bayonne propusa spre dezvoltare la 10.00 m conform plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.

Se vor rezolva juridic si strazile propuse prin PUZ Alba – Micesti aprobat cu HCL 108/03.2008 (Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti).

Deasemenea se propune realizarea unui drum care strabate terenul studiat de la vest la est care va avea un profil de 8.00m.

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

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatcare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;

- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .

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

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

Lotul minim construibil pentru **UTR ZM2 - 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2,**

- 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3

Lotul minim construibil pentru **UTR LM2** conf tabel de mai jos:

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1
Insiruit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolot	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, 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 ±0,00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

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

- **Pentru UTR ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri** cu subzonele
 - IS** - institutii si servicii de interes local
(comert,servicii,educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale nepoluante si cu trafic mic)
 - Lm2a**- locuire
 - ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi.

- Regimul max. de inaltime: P+3

POT max. adm. = 35% si CUT max. adm. = 1.2

(pentru parcele 800 mp / front la strada 25 m, Hmax. P+2)

Pentru ZM2 POT max. adm. = 35% si CUT propus max. adm. = 1.68

(pentru parcele 1000 mp / front la strada 30 m, Hmax. P+3)

Conf. art 32 alin. 7 si 7.1 din legea 350 actualizata, pt LM2a/ ZM locuinte colective P+3,luand in calcul regimul de inaltime existent/ mentinut S/D+P+3E si POT existent / mentinut = 35% se reglementeaza un procent de utilizare a terenului cu 20% mai mare decat cel existent : CUT = 1.68

Pentru -LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

- Regimul max. de inaltime: P+1+M

- **POT max = 40%,**
- **CUT max = 1.2**

***Indicatorii de urbanism sunt maximali in sensul in care valoarea maxima nu poate fi depasita, pentru intregul asamblu. Se pot autoriza constructii avand valorile indicatorilor de urbanism mai mici decat cele maxime eglementate.**

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

Gradinile din fata si din spatele caselor 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.

Împrejmuirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament;

Sunt prevazute un numar de maxim 105 apartamente + 4 spatii comerciale in cele 4 tronsoane de blocuri si minim 109 locuri de parcare conf. Plansa 2' – Plan Mobilare.

D+P+3 = 7x4 = 28 apartamente / bloc

Nr. Blocuri = 4

Total apartamente = [(3x28) + 21] + 4 spatii comerciale = 105 apartamente + 4 spatii comerciale

NR. PARCARI PROPUSE = 109 locuri de parcare

1 loc de parcare / apartament

1 loc de parcare / spatiu comercial

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu **amenajat** pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului PUZ aprobat cu HCL 108/03.2008 si P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. ZM2 – zona mixta si - U.T.R. LM2

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR **LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMAL P;P+1+M** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit si **ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri.**

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

1. Raport de specialitate

SC MELDODO IMOBILIARE SRL, LASCONI CAMELIA MARIA, PRATA MARIA, LASCONI IONEL, LASCONI ELISABETA, MORAR DANIELA, CALIN OLIVIU, DIGA GEORGE, DIGA EUGENIA, MARCU MARINELA INFANTA, NEAMTIU CORNELIA MONA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – „CREARE STRADA ACCES SI REGLEMENTARE LOTURI IN ZM2 SI LM2”, ALBA IULIA, STR. CALEA MOTILOR, FN

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia a fost intocmita in scopul realizarii unei strazi de acces care face legatura intre Calea Motilor si str. Bayonne si reglementarea loturilor propuse aflate in cele 2 functiuni ZM2 si LM2 care isi vor mentine functionalitatea.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 32395mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUZ aprobat, UTR = zona mixta ZM2 si LM2 zona de locuinte individuale in regim izolat, cuplat, insiruit.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strazile Calea Motilor si Bayonne.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform plansei de reglementari urbanistice.

Retragerile fata de proprietatile vecine – conform plansei de reglementari urbanistice, Regulament de urbanism aferent PUZ, Cod civil, Pompieri.

Regim de inaltime reglementat = pentru ZM2 – S/D+P+3; pentru LM2 – P; P+1+M

POT maxim= pentru ZM2 35%; pentru LM2 40%

CUT maxim = pentru ZM2 1.2 (pt parcele de 800mp) si 1.68 (pt parcele de 1000mp)

Descrierea solutiei Se propune creare strada de acces care face legatura intre Calea Motilor si str.

Bayonne si reglementarea loturilor propuse aflate in cele 2 functiuni ZM2 si LM2. In ZM2 sunt prevazute 4 tronsoane de blocuri cu 105 apartamente si 4 spatii comerciale, cu 109 locuri de parcare.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul se face din str. Calea Motilor.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 10.12.2019, s-a primit aviz FAVORABIL fara conditii.

DOCUMENTATIA A FOST APROBATA ANTERIOR IN SEDINTA CONSILIULUI LOCAL LA ART.2 DIN HCL. NR. 400/2019. IN URMA ELABORARII CERTIFICATELOR DE URBANISM, S-AU CONSTATAT IN CADRUL SERVICIULUI URBANISM, ANUMITE DEFICIENTE ASUPRA DOCUMENTATIEI, A FOST SOLICITATA COMPLETAREA, REFACEREA SI REAPROBAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM. CONFORM SOLICITARII, DOCUMENTATIA A FOST REFACUTA SI AU FOST INDEPLINITE CONDITIILE PENTRU A PUTEA FI SUPUSA APROBARII.

Alba Iulia, 25.06.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la documentația de
urbanism aprobată cu HCL
Nr. 38/2019
Nr. 19/Art. 1 din 06.2020
Arhitect sef,

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ: CREARE STRADA ACCES SI REGLEMENTARE LOTURI ZM2 SI LM2

Beneficiari

MELDODO IMOBILIARE, LASCONI CAMELIA MARIA, PRATA MARIA, LASCONI IONEL.
LASCONI ELISABETA, MORAR DANIELA, CALIN OLIVITU, DIGA GEORGE, DIGA
EUGENIA, MARCU MARILENA INFANTA, NEAMTU CORNELIA MONA casatorita SALVI
Loc. Alba Iulia, Str. Pinului, Nr. 31, 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 fie inmanate personal de catre beneficiari sau prin mandat postal**
 - **10 dintre vecinii directi ai amplasamentului studiat au fost de acord cu reglementarile propuse**
 - **3 vecini directi care au fost contactati prin mandat postal au primit notificarea si declaratia insa nu au trimis raspuns**
 - **2 dintre vecinii directi care au fost contactati prin mandat postal de catre beneficiari insa, plicurile au fost returnate expeditorului, motivul fiind ca destinatarul s-a mutat din localitate**
 - **Un plic a fost returnat expeditorului fara nici o mentiune**
- 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 rezervelor exprimate de public;
 - **Nu este cazul**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu este cazul.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

JUDEȚUL ALBA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la documentația de
urbanism aprobată cu HCL
Nr. 19/Art. 1 din 06.2020
Arhitect sef,



Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie

