



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

NR. PROIECT: 26 / februarie 2019

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Municipiul Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., județul Alba, România

BENEFICIAR: David Cornelia Nicolina
Municipiul Petroșani, județul Hunedoara, România
Str. Unirii, bl. 3, sc. 1, et. 3, ap. 14

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, județul Alba, România
Str. Aron Pumnul, nr. 4
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: ARH. MĂRGINEAN ANDREI



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația terenurilor

2.5. Echiparea edilitară

2.6. Probleme de mediu

2.7. Necesități și opțiuni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

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

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

2. Unități și subunități funcționale

3. Funcțiunea dominantă a zonei

4. Funcțiunile complementare admise zonei

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Avize și acorduri

Certificat de Urbanism nr. 120 din 29.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia

CF nr. 107714 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 107714, parcelă 1026/30

B. PIESE DESENATE

SCARA

• Plan de amplasament și delimitare a imobilului	1: 1 000
• Planșa U.01 - Încadrare în zonă	1: 10 000
• Planșa U.02 - Încadrare în P.U.G. Alba Iulia	1: 10 000
• Planșa U.03 - Situația existentă	1: 1 000
• Planșa U.04 - Reglementări urbanistice	1: 1 000
• Planșa U.05 - Reglementări urbanistice – Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară	1: 1 000
• Planșa U.06 - Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică	1: 1 000



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea „Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe individuale și semicolective și realizare drum acces”, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ GM-010-2000, au obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

Documentația de față prezintă următoarele:

■ Inițiator proiect (beneficiar):

- **DAVID CORNELIA NICOLINA**, domiciliul în Municipiul Petroșani, str. Unirii, bl. 3, sc. 1, et. 3, ap. 14, județul Hunedoara, România;

■ Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanți, colaboratori):

- **S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Aron Pumnul, nr. 4, județul Alba, România, C.U.I. 37743969, număr de ordine în Registrul Comerțului: J1/740/13.06.2017, administrator: Mărginean Andrei
- Proiectant: arh. Mărginean Andrei

■ Data elaborării:

- ianuarie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei studiate, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 120 din 29.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe individuale și semicolective și realizare drum acces”, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., județul Alba, P.U.Z. ce cuprinde piese scrise (Memoriul general și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului) și piese desenate la scara 1:10 000 și 1:1 000.

Conținutul P.U.Z.-ului și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 107714 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 107714, parcelă 1026/30, terenul are suprafața de 6 643 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Scopul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective și modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m și a drumului de exploatare adiacent terenului studiat pe latura de nord, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m (drumul de exploatare modernizat reprezintă drumul de acces la loturile rezultate în urma parcelării). Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor avea regimul maxim de înălțime subsol sau demisol + parter + etaj + mansardă. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a intravilanului localității Alba Iulia, pe strada Emil Racoviță, la distanța de aproximativ 2,70 km față de clădirea Primăriei Municipiului Alba Iulia, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism de U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate. Conform P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia aprobat, strada Emil Racoviță din care se face accesul la terenul studiat, are profilul stradal propus de 10,00 m. Drumul de exploatare adiacent terenului studiat pe latura sa nordică, va avea profilul stradal stabilit prin actualul P.U.Z.

Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform P.U.G.-ului în vigoare astfel:

- la nord, adiacent canalului ANIF și la vest, adiacent Râului Ampoi: U.T.R. V3 = zonă verde cu rol de agrement și sport sau cu rol specific tematic;
- adiacent terenului studiat: U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se va studia și rezolva modernizarea căilor de acces în incinte (modernizare drumului de exploatare și a străzii Emil Racoviță);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public (se vor crea parcele distincte, ce vor avea categoria de folosință „drum”, necesare pentru modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m și a drumului de exploatare, ce va avea profilul stradal propus prin P.U.Z. de 8,00 m);
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40% și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2, regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = S(D)+P+1E+M, înălțimea la cornișă admisă prin P.U.Z.: pentru construcțiile la care regimul de înălțime este S(D)+P+1E+M, înălțimea la cornișă nu va depăși 9,00 m de la cota terenului, iar pentru construcțiile la care regimul de înălțime este S(D)+P+M, înălțimea la cornișă nu va depăși 6,00 m de la cota terenului);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a localității Alba Iulia (accesul principal se face în zonă pe strada Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m, conform P.U.G.-ul Municipiului Alba Iulia în vigoare);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

1.3. Surse documentare

- PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia și R.L.U. aferent PUG-ului;
- Certificat de Urbanism nr. 120 din 29.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- CF nr. 107714 Alba Iulia;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilelor, vizat de OCPI Alba;
- Studiu geotehnic;
- Aviz de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Alte documentații PUZ și PUD realizate pentru amplasamentele învecinate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Abordarea studiului acestor terenuri a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă. Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă destinată locuirii, situată în afara ariilor protejate.

Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri arabile în intravilan.

Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform P.U.G.-ului în vigoare astfel:

- la nord, adiacent canalului ANIF și la vest, adiacent Râului Ampoi: U.T.R. V3 = zonă verde cu rol de agrement și sport sau cu rol specific tematic;
- adiacent terenului studiat: U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Până acum potențialul de dezvoltare al zonei studiate a fost valorificat în primul rând, prin construirea de locuințe individuale sau semicolective și de anexe gospodărești.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- viziunea politică regională, județeană și locală privind dezvoltarea acestei zone rezidențiale;
- interesul populației pentru asemenea proiecte;
- potențialul antopic al zonei.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei rezidențiale de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin P.U.Z. poate să cuprindă locuințe individuale și semicolective sau anexe gospodărești, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

Analiza situației existente

Conform Certificatului de Urbanism nr. 120 din 29.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, rezultă următoarele:

1. Regimul juridic

- Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia;
- Natura proprietății: privată a persoanelor fizice;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora;
- Imobilul este situat parțial în zona de siguranță a magistralei de gaz;
- Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea străzii Emil Racoviță și a drumului de exploatare și se va schimba categoria de folosință din arabil în drum la cartea funciară.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

2. Regimul economic

- Folosința actuală: arabil – 6 643 mp;
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: UTR = L3A - subzona locuințelor individuale și semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014;
- Reglementări fiscale: conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 4 346 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia la data de 16.01.2019 se raportează zona C de impozitare – coeficientul de 2,20 prevăzut de Legea nr. 351/2001 se aplică la regularizarea taxei de autorizare.

3. Regimul tehnic

- Prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism al PUG, aferent UTR – L3A
 - *P.O.T. maxim = 40 %; C.U.T. = 1,2;*
 - *Regimul de aliniere a imobilului este la strada Emil Rcoviță cu profil de 10 m și la drumul de exploatare aflat în partea nordică;*
 - *Regimul de aliniere a construcțiilor față de stradă: se va stabili prin PUZ;*
 - *Retragerile față de proprietățile vecine: conform Regulament de Urbanism al PUG: Cod Civil, Pompieri;*
- Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face conform PUG aprobat;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi:
 - pentru locuința izolată
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;*
 - pentru locuința cuplată
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;*
 - pentru locuința înșiruită
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.*
- Precizări privind construirea a 2 locuințe individuale pe parcela construibilă – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
 - *Amplasarea în interiorul parcelei:*
 - pentru două locuințe izolate una față de alta
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;*
- *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.*
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;*
 - *cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.*
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *distanța față de cealalta limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.*
- Pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei;*
- După recepție, loturile pe care sunt construite locuințele nu se vor putea parcela – lot comun (condominiu);
- Înălțimea maximă: P+1E+M;
- Echiparea cu utilități: apă, energie electrică;
- Circulații, parcaje necesare: accesul se face din stradă; parcajele se vor amenaja în incinta proprie;
- Se va respecta Ordin nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018;
- Documentația de urbanism PUZ se va elabora în baza avizului de oportunitate, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicate cu modificările și completările ulterioare;
- Documentațiile de urbanism PUZ se vor elabora în baza avizelor de oportunitate, respectând:
 - Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
 - reglementările tehnice ale Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM-007-2000 aprobat cu Ordin nr. 21/N/04.2000;
 - reglementările tehnice ale Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin nr. 176/N/august 2000;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Se vor prevedea spații verzi cu respectarea legislației în vigoare.

2.2. Încadrare în localitate

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a intravilanului localității Alba Iulia, pe strada Emil Racoviță, la distanța de aproximativ 2,70 km față de clădirea Primăriei Municipiului Alba Iulia.

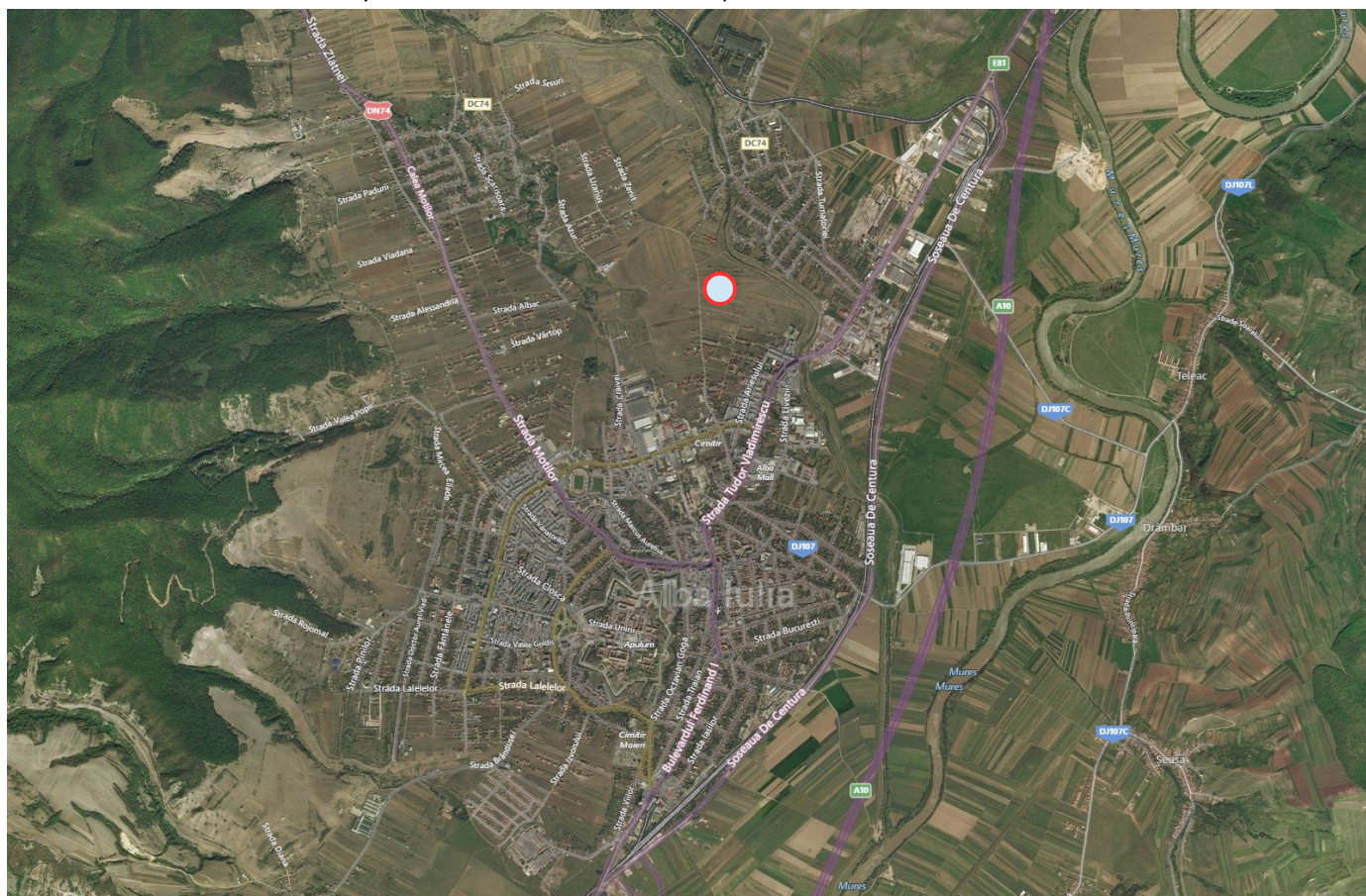
În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri arabile în intravilan. Cea mai apropiată construcție este o locuință individuală, cu regimul de înălțime P+M, aflată la distanța de 78,20 m față de limita de nord a terenului.

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Emil Racoviță, stradă ce leagă drumul național DN 1 de cartierul „Orizont”.

Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Emil Racoviță, de pe latura vestică a parcelei.

Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniul public – drum de exploatare;
- la nord-est: proprietate privată – Hetea Cornelia (teren liber de construcții);
- la est: proprietate privată – Comănicu Ioan și Comănicu Elena (teren liber de construcții);
- la sud: proprietăți private – Popescu Ana și Popescu Nicolae, Nistor Ilie și Nistor Mărioara, Buza Aurora și Buza Mihai (terenuri libere de construcții);
- la vest: domeniul public – strada Emil Racoviță.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 107714 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 107714, parcelă 1026/30, terenul are suprafața de 6 643 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă destinată locuirii, situată în afara ariilor protejate.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale.

Parametrii caracteristici zonei geografice

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apă din zonă este Râul Mureș care, împreună cu Râurile Ampoi și Sebeș și cu o serie de alți afluenți locali (văi minore) drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

În zona amplasamentului, apele subterane se organizează ca acumulări freatice, de mai largă extindere, cantonate fiind în masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosieră, deasupra contactului acestora cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile de cca. 2,00 – 3,00 m, cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic până la cca. 1,20 – 1,50 m de la nivelul terenului natural actual, în perioadele cu pluviozitate accentuată. Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv.

În cazul de față se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualele zone cu regim de subsol/demisol ale acestora dacă nivelul pardoselii lor și respectiv a tălpilor de fundare nu depășesc cca. 1,20 – 1,50 m de la nivelul terenului natural actual, caz în care zonele de subsol/demisol se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Morfologia terenului

Terenul se încadrează în zona de luncă/albie majoră, comună Râurilor Mureș și Ampoi, zonă actualmente protejată contra inundațiilor prin lucrări de regularizare și/sau de îndiguire executate anterior.

Amplasamentul prezintă o articulație cvasi-plană și ușor sub-orizontală, cu un grad bun de stabilitate generală și locală. Viitoarele lucrări de sistematizare/resistematizare verticală a amplasamentului vor fi astfel proiectate și executate încât să conserve gradul bun de stabilitate generală și locală a acestuia și în același timp, să asigure colectarea și drenajul corect/optim al apelor meteorice.

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul studiat prin PUZ se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10$ g (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a aspectului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de cca. 0,80 - 0,90 m de la nivelul terenului sistematizat sau natural actual.

Stratul de fundare

Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fină, constituit local din argile prăfoase, argile nisipoase, argile orifiase-nisipoase, prafuri nisipoase-argiloase, cu carbonați, cafenii-gălbui la brun-cenușii, plastic consistente la plastic vâtoase.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Adâncimea de fundare

Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență.

Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 0,90 m - 1,00 m de la nivelul terenului sistematizat sau natural actual (cu asigurarea adâncimii de fundare minimă-constructivă, de la cca. 0,40 – 0,50 m, sub nivelul pardoselii eventualelor zone cu regim de subsol/demisol).

Capacitatea portantă

În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, anexa B, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{conv.} = 300$ kPa (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1,00$ m și adâncimi de fundare $D_f = 2,00$ m de la nivelul terenului sistematizat).

Categoria geotehnică

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

2.4. Circulația terenurilor

Terenurile din zona studiată se află intravilanul localității Alba Iulia și au categoria actuală de folosință „arabil”. Parcelele se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 107714 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 107714, parcelă 1026/30, terenul are suprafața de 6 643 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Terenul este proprietatea privată a doamnei David Cornelia Nicolina, născută Rada, care are, conform extrasului C.F. nr. 107714 Alba Iulia, următoarele înscrieri privitoare la dreptul de proprietate: întăbulare, drept de proprietate, cu titlu partaj inițial moștenire, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Prin P.U.Z. se dorește parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale sau semicolective și modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m și a drumului de exploatare adiacent terenului studiat pe latura de nord, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m (drumul de exploatare modernizat reprezintă drumul de acces la loturile rezultate în urma parcelării). Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Prin P.U.Z. se propune crearea a 8 loturi:

- LOTUL 1 (L 1): va avea suprafața de 592 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 2 (L 2): va avea suprafața de 500 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 3 (L 3): va avea suprafața de 500 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 4 (L 4): va avea suprafața de 500 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 5 (L 5): va avea suprafața de 509 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 6 (L 6): va avea suprafața de 3 683 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 7 (L 7): va avea suprafața de 315 mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru dezvoltarea drumului de exploatare, drum ce va avea profilul stradal propus prin P.U.Z. de 8,00 m;
- LOTUL 8 (L 8): va avea suprafața de 44 mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru dezvoltarea străzii Emil Racoviță, stradă ce va avea profilul stradal de 10,00 m.



2.5. Echipare edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu apă potabilă (pe strada Emil Racoviță).

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Realizarea construcțiilor propuse prin P.U.Z., conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă. În acest moment și în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei cu funcțiuni de locuire și activități conexe acestora.

Până acum potențialul de dezvoltare al zonei studiate a fost valorificat în primul rând, prin construirea de locuințe individuale sau semicolective și de anexe gospodărești.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul fiind folosit în prezent pentru agricultură.

Impactul asupra mediului va fi unul minor, vizibil din punct de vedere al topografiei locului, generat de aleile de acces și de construcțiile propuse prin P.U.Z.

Ținând cont de poziția terenului studiat prin P.U.Z., se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7. Necesități și opțiuni

Conform Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate emise de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat și de faptul că terenul urmează a fi parcelat în 8 loturi, dintre care două sunt destinate modernizării străzii Emil Racoviță și a drumului de exploatare. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

În baza temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism, au rezultat următoarele repere de dezvoltare ale zonei:

- U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”;
- funcțiunea dominantă a Unității Teritoriale de Referință va fi locuirea individuală și cea semicolectivă (în afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora);
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se va stabili procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă la cornișă;
- se va studia și rezolva modernizarea căilor de acces în zonă (se vor crea parcele distincte, ce vor avea categoria de folosință „drum”, necesare pentru modernizarea străzii Emil Racoviță și a drumului de exploatare);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător acestui program arhitectural (locuire și funcțiuni conexe);
- se vor permite funcțiuni complementare numai în măsura în care acestea nu afectează zona funcțională dominantă a U.T.R.-ului studiat și a vecinătăților.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei parcele a fost precedat de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Conform Certificatului de Urbanism nr. 120 din 29.01.2019 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe individuale și semicolective și realizare drum acces”, cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., județul Alba.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 107714 Alba Iulia, nr. cad./nr. topo. 107714, parcelă 1026/30, terenul are suprafața de 6 643 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan.

Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Obiectul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale sau semicolective și modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m și a drumului de exploatare adiacent terenului studiat pe latura de nord, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m (drumul de exploatare modernizat reprezintă drumul de acces la loturile rezultate în urma parcelării). Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor avea regimul maxim de înălțime subsol sau demisol + parter + etaj + mansardă. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

Suprafața edificabilă totală va fi de 4 447 mp.

Pentru imobilul studiat s-a realizat un plan de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:1 000 și un studiu geotehnic pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

Conform studiului geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

Terenul se încadrează în zona de luncă/albie majoră, comună Râurilor Mureș și Ampoi, zonă actualmente protejată contra inundațiilor prin lucrări de regularizare și/sau de îndiguire executate anterior. Amplasamentul prezintă o articulație cvasi-plană și ușor sub-orizontală, cu un grad bun de stabilitate generală și locală. Viitoarele lucrări de sistematizare/resistematizare verticală a amplasamentului vor fi astfel proiectate și executate încât să conserve gradul bun de stabilitate generală și locală a acestuia și în același timp, să asigure colectarea și drenajul corect/optim al apelor meteorice.

Apele subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv. În cazul de față se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici eventualele zone cu regim de subsol/demisol ale acestora dacă nivelul pardoselii lor și respectiv a tălpilor de fundare nu depășesc cca. 1,20 – 1,50 m de la nivelul terenului natural actual, caz în care zonele de subsol/demisol se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului studiat este de cca. 0,80 - 0,90 m de la nivelul terenului sistematizat sau natural actual.

Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 0,90 m - 1,00 m de la nivelul terenului sistematizat sau natural actual (cu asigurarea adâncimii de fundare minimă-construcțivă, de la cca. 0,40 – 0,50 m, sub nivelul pardoselii eventualelor zone cu regim de subsol/demisol).



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85, anexa B, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{conv.} = 300 \text{ kPa}$ (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1,00 \text{ m}$ și adâncimi de fundare $D_f = 2,00 \text{ m}$ de la nivelul terenului sistematizat).

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul studiat prin PUZ se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10 \text{ g}$ (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a aspectului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a intravilanului localității Alba Iulia, pe strada Emil Racoviță, la distanța de aproximativ 2,70 km față de clădirea Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Emil Racoviță, stradă ce leagă drumul național DN 1 de cartierul „Orizont”.

Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform P.U.G.-ului în vigoare astfel:

- la nord, adiacent canalului ANIF și la vest, adiacent Râului Ampoi: U.T.R. V3 = zonă verde cu rol de agrement și sport sau cu rol specific tematic;
- adiacent terenului studiat: U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

În proximitatea imobilului studiat prin P.U.Z. se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri arabile în intravilan. Cea mai apropiată construcție este o locuință individuală, cu regimul de înălțime P+M, aflată la distanța de 78,20 m față de limita de nord a terenului.

Prin P.U.Z. se va urmări realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții (locuințe individuale și semicolective), având în vedere integrarea acestora în zona studiată. Locuințele propuse prin Planul Urbanistic Zonal sunt notate de la L 1 până la L 6. Construcțiile vor avea regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = $S(D)+P+1E+M$ și înălțimea la cornișă admisă prin P.U.Z.: pentru construcțiile la care regimul de înălțime este $S(D)+P+1E+M$, înălțimea la cornișă nu va depăși 9,00 m de la cota terenului, iar pentru construcțiile la care regimul de înălțime este $S(D)+P+M$, înălțimea la cornișă nu va depăși 6,00 m de la cota terenului.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelor se va face cu respectarea alinimentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelor, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal se va face respectând Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.Z.-ului în Consiliul Local.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă restrânsă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat. Prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă rezidențială, destinată construirii de locuințe individuale și semicolective.

Ponderea cadrului natural și a zonelor verzi amenajate este ridicată, peste 72% din suprafața terenului studiat prin P.U.Z. fiind reglementat ca spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Accesul autovehiculelor în zonă se va face controlat. Accesul autoturismelor până la parcele este propus a se face direct din strada Emil Racoviță sau din drumul de exploatare modernizat.

Prin Planul Urbanistic Zonal se dorește parcelarea terenului și reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic, conform legislației în vigoare, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, cu regim mic de înălțime (maxim $S(D)+P+1E+M$). Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare.

Calitatea spațiilor verzi naturale și amenajate în incintă reprezintă unul din obiectivele principale ale acestui P.U.Z.

Caracteristicile deosebite ale cadrului natural și ale cadrului construit din vecinătate vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri și funcțiuni (locuire), ce va crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al zonei studiate.

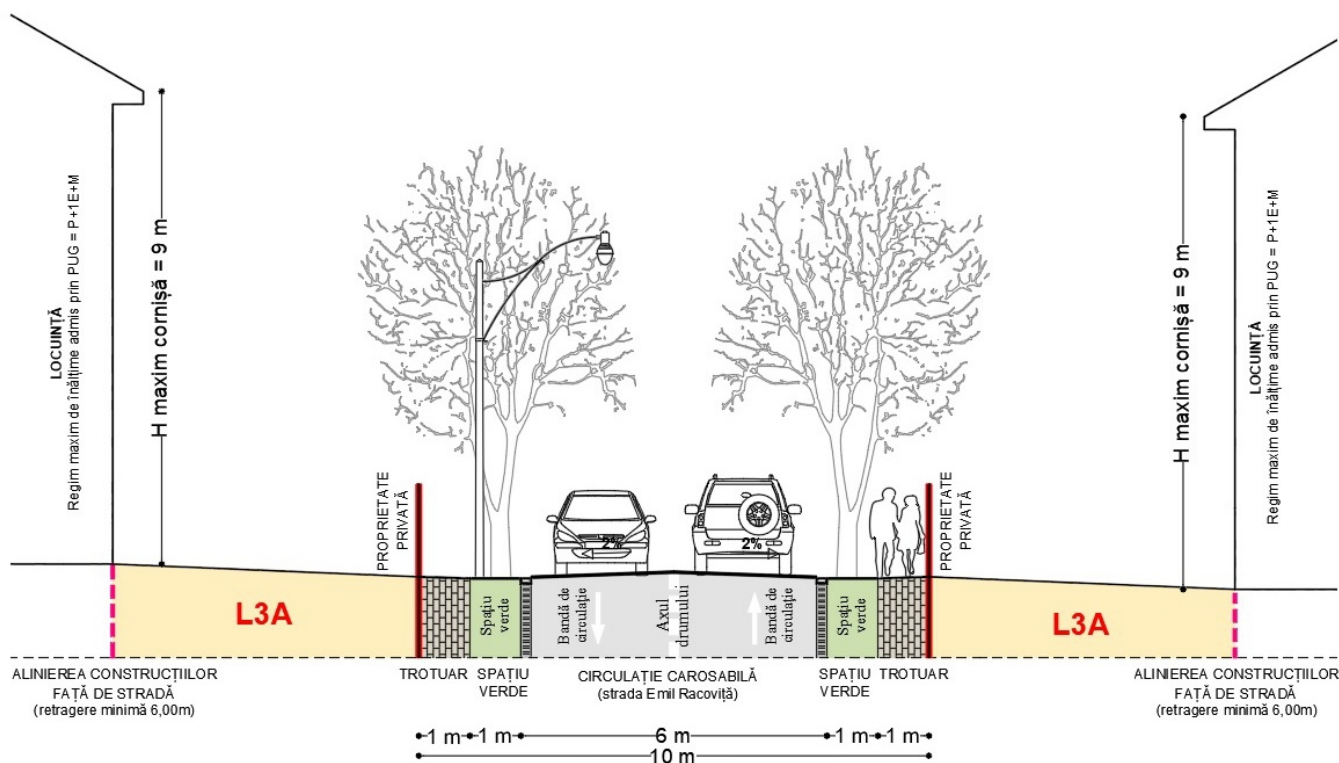
3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Emil Racoviță, stradă ce leagă drumul național DN 1 de cartierul „Orizont”.

În momentul de față accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Emil Racoviță, de pe latura vestică a parcelei, ce are deschiderea la stradă de 13,28 m.

Momentan, strada Emil Racoviță are lățimea de 3,10 m, iar drumul de exploatare are lățimea de 2,87 m. Prin P.U.Z. se propune modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea un profil stradal de 10,00 m (carosabil 6,00 m, spații verzi de 1,00 m lățime și trotuare de 1,00 m lățime de o parte și de alta a carosabilului) și a drumul de exploatare, ce va avea un profil stradal de 8,00 m (carosabil 6,00 m și trotuare de 1,00 m lățime de o parte și de alta a carosabilului).

Modernizarea străzii Emil Racoviță și a drumul de exploatare se va face pe cheltuiala Primăriei Municipiului Alba Iulia.



Profil stradal 10 m – strada Emil Racoviță modernizată



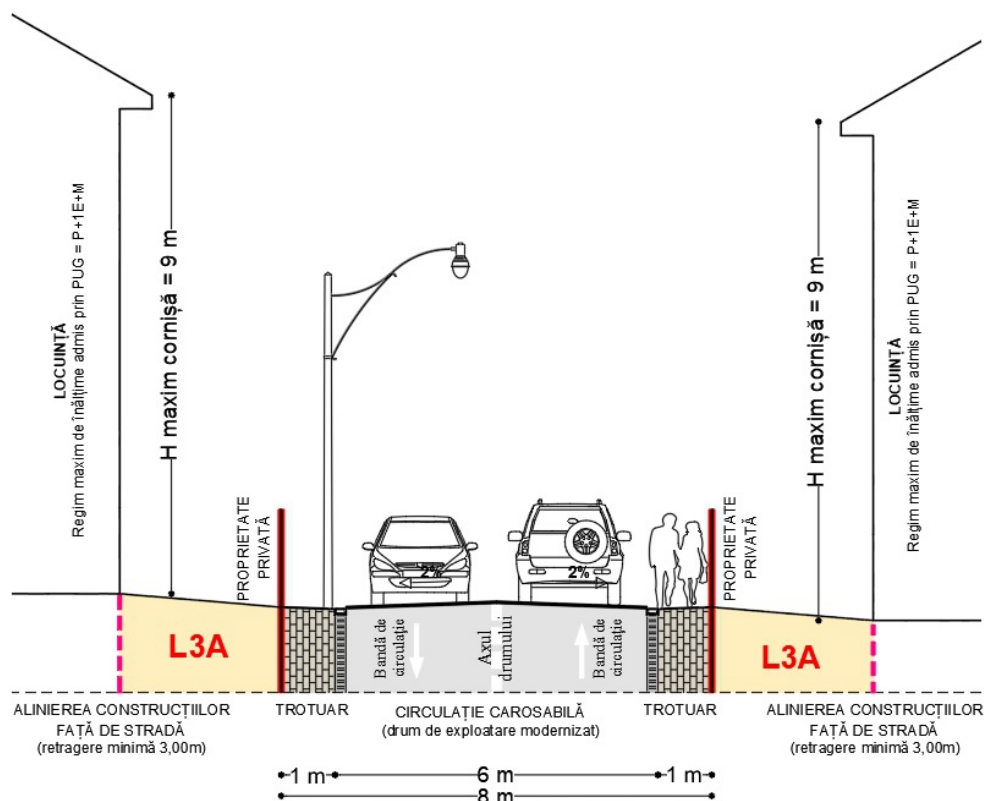
S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro



Profil stradal 8 m – drum de exploatare modernizat

Prin P.U.Z. se propune crearea a două loturi ce vor avea categoria de folosință „drum”:

- lotul L 7, va avea suprafața de 315 mp și va fi folosit pentru modernizarea drumului de exploatare (stradă de categoria a IV-a);
- lotul L 8, ce va avea suprafața de 44 mp și va fi folosit pentru modernizarea străzii Emil Racoviță (stradă de categoria a III-a).

În incinte se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și câte două locuri de parcare.

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi din spatele curțiilor.

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

În urma analizei situației existente, a prevederilor din P.U.G.-ul Municipiului Alba Iulia în vigoare și a tendințelor de dezvoltare a zonei manifestate până în prezent, se estimează că este posibilă amenajarea unei zone destinate locuirii și activităților conexe în perimetrul studiat, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, precum și a unor funcțiuni complementare acestora.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Prin P.U.Z. se propune crearea a 8 loturi:

- LOTUL 1 (L 1): va avea suprafața de 592 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 2 (L 2): va avea suprafața de 500 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 3 (L 3): va avea suprafața de 500 mp și destinația de „L3A”;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- LOTUL 4 (L 4): va avea suprafața de 500 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 5 (L 5): va avea suprafața de 509 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 6 (L 6): va avea suprafața de 3 683 mp și destinația de „L3A”;
- LOTUL 7 (L 7): va avea suprafața de 315 mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru dezvoltarea drumului de exploatare, drum ce va avea profilul stradal propus prin P.U.Z. de 8,00 m (stradă de categoria a IV-a);
- LOTUL 8 (L 8): va avea suprafața de 44 mp, categoria de folosință „drum” și va fi folosit pentru dezvoltarea străzii Emil Racoviță, stradă ce va avea profilul stradal de 10,00 m (stradă de categoria a III-a).

Suprafața edificabilă totală va fi de 4 447 mp.

Locuințele propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea regimul maxim de înălțime S(D)+P+1E+M și înălțimea maximă la cornișă de 9,00 m de la cota terenului, iar în cazul construcțiilor cu regimul de înălțime S(D)+P+M, înălțimea maximă la cornișă va fi de 6,00 m de la cota terenului sistematizat.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în fiecare incintă două locuri de parcare). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

În afară de aceste funcțiuni, zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea.

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

Alinierea terenurilor și a construcțiilor față de străzi:

- la strada Emil Racoviță va fi de minim 6,00 m,
- la drumul de exploatare propus pentru modernizare va fi de minim 3,00 m.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- retragere minimă de 6,00 m – de la strada Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m,
- retragere minimă de 3,00 m – de la drumul de exploatare modernizat, ce va avea profilul stradal de 8,00 m,
- retragerea față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare),
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 m.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal se va face respectând Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia.

Extras din R.L.U. aferent P.U.G.-ului Municipiul Alba Iulia aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru locuința izolată
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

streșinii;

- *distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
- *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;*
- pentru locuința cuplată
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;*
- pentru locuința înșiruită
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita posterioară a parcelei;*
- *garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m și se vor retrage cu cel puțin 5,00 m de la limitele posterioare ale parcelei.*

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează două locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru două locuințe izolate una față de alta
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
 - *distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.*
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;*
 - *cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.*
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe
 - *respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;*
 - *distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT;
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniul public – drum de exploatare;
- la nord-est: proprietate privată – Hetea Cornelia (teren liber de construcții);
- la est: proprietate privată – Comănicu Ioan și Comănicu Elena (teren liber de construcții);
- la sud: proprietăți private – Popescu Ana și Popescu Nicolae, Nistor Ilie și Nistor Mărioara, Buza Aurora și Buza Mihai (terenuri libere de construcții);
- la vest: domeniul public – strada Emil Racoviță.

Conform PUZ-ului, după crearea celor 8 loturi, construcția cea mai apropiată de limitele terenului va fi la distanța de:

- 3,00 m față de limita nordică a terenului (locuințele L 1, L 2, L 3, L 4, L 5 și L 6);
- 3,02 m față de limita sudică a terenului (locuința L 1);
- 86,37 m față de limita estică a terenului (locuința L 6);
- 17,08 m față de limita vestică a terenului (locuința L 1).

Cea mai apropiată construcție existentă în vecinătate se află în partea de nord a terenului studiat, are funcțiunea de locuință individuală, cu regimul de înălțime P+M și se află la distanța de 82,80 m față de locuința L 6 propusă prin actualul P.U.Z.

Propunerile de amenajare peisageră și volumetriile corpurilor de arhitectură propuse nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață teren arabil intravilan	6 643	100
TOTAL	6 643	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Suprafață construită propusă	720	10.84
Suprafață teren cedat pentru modernizarea drumului de exploatare (lotul L 7) și a străzii Emil Racoviță (lotul L 8)	359	5.4
Suprafață alei pietonale și carosabile amenajate în incintă (inclusiv două locuri de parcare pe fiecare parcelă)	731	11
Suprafață spațiu verde amenajat în incintă	4 833	72.76
TOTAL	6 643	100



INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: S(D)+P+1E+M
- Înălțimea la cornișă admisă prin P.U.Z.:
 - pentru construcțiile la care regimul de înălțime este S(D)+P+1E+M, înălțimea la cornișă nu va depăși 9,00 m de la cota terenului;
 - pentru construcțiile la care regimul de înălțime este S(D)+P+M, înălțimea la cornișă nu va depăși 6,00 m de la cota terenului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse. Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea alinamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor, a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii. Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997).

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu apă potabilă (pe strada Emil Racoviță). Până la realizarea extinderii rețelei centralizate de canalizare și a rețelei de alimentare cu gaze naturale, apele uzate menajere rezultate se vor deversa în bazine betonate, ecologice și vidanjabile, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul centralelor termice, care vor funcționa pe bază de combustibili solizi (lemn sau pellet) sau combustibil lichid – gazos, în funcție de alegerea beneficiarului.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a Municipiului Alba Iulia, existentă pe strada Emil Racoviță.

Evacuarea apelor uzate

Până la extinderea rețelei de canalizare existentă în zonă, apele uzate menajere vor fi descarcate în bazine betonate, ecologice și vidanjabile.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi, unde vor fi colectate de către rigole.

Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, iar apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare vor fi colectate prin intermediul rigolelor și vor fi conduse printr-un canal colector ce deversează în zona verde din spatele curții.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face direct din rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică, existentă pe strada Emil Racoviță.

Iluminatul spațiilor va fi de tip incandescent sau cu LED.

Prizele vor fi prevăzute cu împământare.

Asigurarea încălzirii

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul radiatoarelor, care vor fi racordate la centralele termice proprii, ce vor funcționa pe bază de combustibili solizi (lemn sau pellet) sau combustibil lichid – gazos, în funcție de alegerea beneficiarului.

Se va respecta ordinul MAPPM nr. 462/1993.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere

În urma activității desfășurate rezultă: hârtie, plastic, carton, sticlă, resturi menajere.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat. Deșeurile re folosibile vor fi valorificate prin intermediul unităților de recuperare adecvate. Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi depozitate în containere speciale și vor fi transportate de către o firmă de salubritate, cu care beneficiarul trebuie să încheie un contract de prestări servicii, la rampa de gunoi a localității Alba Iulia.

3.7. Protecția mediului

Activitatea desfășurată nu constituie sursă de zgomot și poluare fonică pentru vecinătăți.

Realizarea construcțiilor propuse prin P.U.Z. conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere rezultate în urma activității desfășurate să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior.

Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter al construcțiilor propuse și/sau în zona verde din spatele curții.

Funcțiunea propusă nu va afecta stabilitatea terenului și nu va genera producerea altor tipuri de hazarde naturale.

Relația cadru natural – cadru construit

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanți de mediu.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona studiată nu prezintă surse de poluare ale mediului înconjurător, parcelele din proximitate fiind ocupate de construcții de mici dimensiuni (locuințe, anexe gospodărești) și de terenuri arabile.

Ținând cont de poziția imobilului studiat prin P.U.Z. se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții (maxim 40%) și cele rezervate spațiilor verzi (minim 30%).

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Activitatea propusă prin P.U.Z. nu este generatoare de deșeuri periculoase.

Pe teren nu există nici o construcție în momentul de față.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reglementarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale și semicolective.

Activitatea propusă nu este producătoare de noxe și praf.

În timpul execuției lucrărilor propuse nu se vor folosi materiale care pot afecta calitatea apei (în principiu apa din pânza freatică), a solului și a subsolului din zonă.

În consecință, nu vor fi afectate ecosistemele terestre sau acvatice din zona studiată.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul amplasamentului studiat nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Accesul la loturile rezultate în urma parcelării se va face direct din strada Emil Racoviță sau direct din drumul de exploatare modernizat.

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu apă potabilă (pe strada Emil Racoviță). Până la realizarea extinderii rețelei centralizate de canalizare și a rețelei de alimentare cu gaze naturale, apele uzate menajere rezultate se vor deversa în bazine betonate,



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

ecologice și vidanjabile, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul centralelor termice, care vor funcționa pe bază de combustibili solizi (lemn sau pellet) sau combustibil lichid – gazos, în funcție de alegerea beneficiarului.

Activitatea desfășurată pe teren nu va genera poluanți care să afecteze atmosfera.

Nu se vor folosi utilaje care pot produce zgomot sau vibrații.

Activitatea desfășurată nu este generatoare de deșeuri periculoase.

Investiția va dispune în incintă de spații amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, acestea urmând a fi ridicate și transportate de către firme specializate, pe bază de contract, la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Scopul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale sau semicolective și modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m și a drumului de exploatare adiacent terenului studiat pe latura de nord, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m (drumul de exploatare modernizat reprezintă drumul de acces la loturile rezultate în urma parcelării). Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

O prioritate o constituie realizarea rețelelor edilitare în zonă. Până la realizarea extinderii rețelei centralizate de canalizare și a rețelei de alimentare cu gaze naturale, apele uzate menajere rezultate se vor deversa în bazine betonate, ecologice și vidanjabile, iar încălzirea spațiilor interioare se va face prin intermediul centralelor termice, care vor funcționa pe bază de combustibili solizi (lemn sau pellet) sau combustibil lichid – gazos, în funcție de alegerea beneficiarului.

Prin P.U.Z. se propune crearea a opt loturi, dintre care două vor avea categoria de folosință „drum”: lotul L 7, va avea suprafața de 315 mp și va fi folosit pentru modernizarea drumului de exploatare, iar lotul L 8, ce va avea suprafața de 44 mp, va fi folosit pentru modernizarea străzii Emil Racoviță.

Momentan, strada Emil Racoviță are lățimea de 3,10 m, iar drumul de exploatare are lățimea de 2,87 m. Prin P.U.Z. se propune modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea un profil stradal de 10,00 m (carosabil 6,00 m, spații verzi de 1,00 m lățime și trotuare de 1,00 m lățime de o parte și de alta a carosabilului) și a drumul de exploatare, ce va avea un profil stradal de 8,00 m (carosabil 6,00 m și trotuare de 1,00 m lățime de o parte și de alta a carosabilului).

Modernizarea străzii Emil Racoviță și a drumul de exploatare se va face pe cheltuiala Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Aleile carosabile și locurile de parcare ce se vor amenaja în interiorul parcelelor edificabile, precum și asigurarea utilităților edilitare (asigurarea alimentării cu apă potabilă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale) se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului P.U.Z. sunt specificate în regulamentul aferent P.U.Z.-ului, care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate, anexate la documentație.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei rezidențiale de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin P.U.Z.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

poate să cuprindă locuințe individuale și semicolective și anexe gospodărești, dar și alte funcțiuni compatibile cu un astfel de program arhitectural.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții (locuințe individuale sau locuințe semicolective și anexe gospodărești), având în vedere integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z. în zona studiată.

Scopul lucrării P.U.Z. este parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective și modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m și a drumului de exploatare adiacent terenului studiat pe latura de nord, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m (drumul de exploatare modernizat reprezintă drumul de acces la loturile rezultate în urma parcelării). Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor avea regimul maxim de înălțime subsol sau demisol + parter + etaj + mansardă. Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare (se vor amenaja în fiecare incintă două locuri de parcare). Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

În afară de aceste funcțiuni, zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea.

Întocmit,

ARH. MĂRGINEAN ANDREI



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES

NR. PROIECT: 26 / februarie 2019

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
Documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan Municipiul Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., județul Alba, România

BENEFICIAR: David Cornelia Nicolina
Municipiul Petroșani, județul Hunedoara, România
Str. Unirii, bl. 3, sc. 1, et. 3, ap. 14

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, județul Alba, România
Str. Aron Pumnul, nr. 4
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: ARH. MĂRGINEAN ANDREI



CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și de amenajare a unei zone destinate locuirii și activităților conexe în perimetrul studiat, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, precum și a unor funcțiuni complementare acestora. U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmărit-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (actualizată și republicată);
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică GM 007 – 2000, aprobată prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289/2006;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.

2.2. Reglementările cuprinse în PUG și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare,



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și de amenajare a unei zone destinate locuirii și activităților conexe în perimetrul studiat, în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, precum și a unor funcțiuni complementare acestora.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri arabile în intravilan.

Terenurile din vecinătate sunt reglementate conform P.U.G.-ului în vigoare astfel:

- la nord, adiacent canalului ANIF și la vest, adiacent Râului Ampoi: U.T.R. V3 = zonă verde cu rol de agrement și sport sau cu rol specific tematic;
- adiacent terenului studiat: U.T.R. L3A = zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care au stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceleași cale de avizare și aprobare ca și prezentul PUZ și RLU.

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

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în PUG și în această documentație, cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, a normele P.S.I. în vigoare și ale prezentului regulament.

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor cu aceeași funcțiune.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apărarea interesului public

2.2. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare.

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, rețele de canalizare, căi de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism:

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optimă, în funcție de natura activității respective.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunea propusă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament (retragere minimă de 6,00 m de la strada Emil Racoviță, retragere minimă de 3,00 m de la drumul de exploatare modernizat), fie cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente, dacă este cazul.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face conform PUG aprobat;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi:
- pentru locuința izolată
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința cuplată
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința înșiruită
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.
- Precizări privind construirea a 2 locuințe individuale pe parcela construibilă – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
- Amplasarea în interiorul parcelei:
- pentru două locuințe izolate una față de alta
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.
- Pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei;
- Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta;
- La proiectarea clădirilor se va ține seama de condițiile de protecție împotriva incendiilor și alte norme specifice P.S.I.;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin PUD. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate.
Pentru terenul aferent dezvoltării străzii Emil Racoviță și a drumului de exploatare, se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcelele se vor dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - a) cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,50 m lățime
 - b) cele cu o lungime de max. 100 m - minim 2 benzi (total 7,00 m) cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capat. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării P.U.Z.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.05 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese carosabile și parcuri

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință pe terenul propriu.
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 m;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3,50 m.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- Construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0,60 m lățime;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

3.4. Spații libere și spații plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.
- Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție vor fi de minim 10% din suprafața parcelei.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- Pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/locuitor, loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

3.5. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 m din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 m.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat de R.G.U. conform H.G. nr. 525/2002, Art. 30.

Pentru suprafețele incluse în Planurile Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora nu există precizări privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

vor aplica prevederile prezentului regulament.

Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Conform H.G. nr. 525/2002, art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin P.U.Z. se dorește parcelarea terenului și elaborarea soluției urbanistice pentru amenajarea unei zone rezidențiale, în vederea construirii unor locuințe individuale sau semicolective și modernizarea străzii Emil Racoviță, ce va avea profilul stradal de 10,00 m și a drumului de exploatare adiacent terenului studiat pe latura de nord, drum ce va avea profilul stradal de 8,00 m (drumul de exploatare modernizat reprezintă drumul de acces la loturile rezultate în urma parcelării).

Locuințele propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea regimul maxim de înălțime S(D) +P+1E+M și înălțimea maximă la cornișă de 9,00 m de la cota terenului, iar în cazul construcțiilor cu regimul de înălțime S(D)+P+M, înălțimea maximă la cornișă va fi de 6,00 m de la cota terenului sistematizat.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z.-ul de față va fi notat cu „L3A” și va avea destinația de „zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

Suprafața edificabilă va fi conform P.U.Z.-ului de 4 447 mp.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin P.U.Z. este în concordanță cu tema de proiectare și cu nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

2. Unități și subunități funcționale

Prin actualul PUZ s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume **U.T.R. L3A**, ce va avea destinația de **„zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”**.

Zona funcțională are următoarele subzone:

- a) subzona locuințelor, cu funcțiunile complementare;
- b) subzona circulațiilor;
- c) subzona spațiilor verzi, grădini.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea. Complementar acesteia, prin P.U.Z. se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

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

Funcțiunea propusă în zonă se poate completa cu clădiri și cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

4. Funcțiunile complementare admise zonei

În afară de aceste funcțiuni, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora (alimentație publică, pensiuni turistice, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z. și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume anume **U.T.R. L3A**, ce va avea destinația de „**zonă rezidențială - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate**”.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia.

2. Reglementări

U.T.R. L3A - ZONĂ REZIDENȚIALĂ - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1E ȘI P+1E+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde terenuri proprietate privată, amenajate pentru construirea de locuințe individuale și semicolective, cu acces limitat și funcțiuni complementare.

Subzona este formată din două tipuri distincte:

- **locuințe individuale**, cuplate și înșiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucție pe parcele proprii situate în țesutul urban existent sau în noi lotizări, cu regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit. Aceste locuințe pot fi de standard ridicat, mediu sau scăzut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precădere din coerența obținută din respectarea gabaritelor, a distanțelor față de aliniament, față de volumele adiacente și față de cele de pe frontul opus, atât în zonele protejate cât și în afara lor.
- **locuințe semicolective**, în regim cuplat și înșiruit (rar izolate pentru rezolvări de colț), realizate simultan pe baza unor proiecte repetabile (identice sau cu unele diferențieri), în cadrul unor operațiuni de relotizare în țesut urban existent (protejat sau nu) sau de lotizare în



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

cazul unor operațiuni de extindere a intravilanului. Loturile pot fi delimitate pentru fiecare locuința sau pot fi comune pentru mai multe locuințe. Acest tip este cel mai răspândit în orașele europene datorită avantajelor oferite de a avea locuințe proprii de standard mediu la prețuri avatajoase, în condiții de locuire considerate optime. În situri particulare sistemul a fost adoptat și pentru locuințe cu un standard mai ridicat. Calitatea imaginii urbane rezultă din compoziția urbanistică a cadrului strazii și intersecțiilor, precum și din individualizarea dată de detaliile de arhitectură și de amenajarea grădinilor de fatadă.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 : UTILIZĂRI PERMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- locuințe individuale și semicolective, cu regimul de înălțime maxim de S(D)+P+1E+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire: alimentație publică, pensiuni turistice, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf, etc);
- spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcare autovehicule;
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 : UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate, cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40 grade; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii care să aibă o rază de servire de 250m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă.

ARTICOLUL 3 : UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe fonice și chimice și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gross;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 : CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa 2 - „Reglementări urbanistice” din partea desenată;
- Se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

Regimul de construire	Dimensiune minimă conform RGU *	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	200	12

* <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/164470> - RGU din 27 iunie 1996, republicat și actualizat în 30 decembrie 2014 – Anexa nr. 1, Capitolul III, Secțiunea 4, Art. 30, pct. (2)

(2) Proportia între lățimea și adâncimea parcelei:

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru parcela care nu are 12m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice PUD;
- Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Suprafața minimă a loturilor construibile este de 400mp;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL 5 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșele desenate de Reglementări urbanistice;
- Retragera minimă obligatorie va fi de 6,00 m față de strada Emil Racoviță și de 3,00 m față de drumul de exploatare modernizat;
- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.00m pe strazi de categoria III și de 5.00m pe strazi de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

- În noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5m pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- Cladirile care alcatuiesc fronturi izolate cuplate sau continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20m (aliniament posterior);
- În cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
- Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

ARTICOLUL 6 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru locuința izolată
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința cuplată
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința înșiruită
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m și se vor retrage cu cel puțin 5,00 m de la limitele posterioare ale parcelei.

Pentru locuințe semicolective în regim înșiruit – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și față de limita posterioară a parcelei.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

ARTICOLUL 7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează două locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:
- pentru două locuințe izolate una față de alta
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de cealaltă construcție.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - cele două locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.
- pentru două locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50 m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita posterioară a parcelei.
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
 - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT;
 - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.05 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

ARTICOLUL 8 : CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică;
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- Pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- In cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime
 - b) cele cu o lungime de max. 100 m - minim 2 benzi (total 7,0 m), cu trotuar cel putin pe o latura. Se vor prevedea supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.
- Toate constructiile vor avea prevazute accese pietonale si carosabile care sa respecte normele tehnice;
- Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „U.05 - Reglementări urbanistice - Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară”.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 9 : STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu;
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 10 : ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă este P+1E+M în cazul parcelarilor noi. Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- Înălțimea maximă admisibilă este P+1E+M în cazul inserțiilor în parcelări existente. Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- Pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 6,00m de la cota terenului;
- Se admit depasiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

ARTICOLUL 11 : ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile din drumul public sau perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32);
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială;
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional;
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli decorative pentru socluri, lemn, confecții metalice din oțel vopsit și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (policarbonat, piatră lăcuită, faianță, etc.);
- Culoarele folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise;
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple cu două sau patru ape, egale și constante ca pantă, ce nu vor depăși 60 de grade. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

ARTICOLUL 12 : CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil și normelor PSI în vigoare;
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

ARTICOLUL 13 : SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.
- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- Pentru locuințele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor, loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu arbori de talie medie și/sau mare;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor.

ARTICOLUL 14 : ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 m din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 m.
- porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor;
- împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se recomandă utilizarea materialelor naturale precum piatră, lemn sau metal).

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

- P.O.T. maxim admis prin PUZ = 40%.
- Fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Aron Pumnul, nr. 4, Alba Iulia, jud. Alba, România

Tel: 0740 175 195, e-mail: andrei@atelieram.ro

platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

ARTICOLUL 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. – reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterește și suprafața totală a terenului.

- C.U.T. maxim admis prin PUZ pentru înălțimi $P = 0,4$ mp ADC / mp teren.
- C.U.T. maxim admis prin PUZ pentru înălțimi $P+1E+M = 1,2$ mp ADC / mp teren.

Întocmit,

ARH. MĂRGINEAN ANDREI

6. Raport de specialitate

DAVID CORNELIA NICOLINA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE SI REALIZARE DRUM ACCES, ALBA IULIA, STR. EMIL RACOVITA

Documentatia a fost intocmita de: SC AM ARCHITEAM SRL
OBIECTUL P.U.Z.-ului Documentatia propune parcelarea terenului si elaborarea solutiei urbanistice pentru amenajarea unei zonei rezidentiale, in vederea construirii unor locuinte individuale si semicolective si modernizarea strazii Emil Racovita.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

Imobilul este situat partial in zona de siguranta a magistralei de gaz.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 6643mp.

Funcțiunea aprobată/reglementată – UTR = L3A – subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la drumul de exploatare situat in partea de nord a terenului si la str. Emil Racovita

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

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

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

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

CUT max. existent/propus = 1.2 / 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din drumul de exploatare. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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 14.01.2020, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 15.01.2020

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind elaborarea unei documentații de urbanism faza Plan Urbanistic Zonal:

„ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES”

Beneficiar: DAVID CORNELIA NICOLINA

Adresă beneficiar: Mun. Petroșani, jud. Hunedoara, România
Str. Unirii, bl. 3, sc. 1, et. 3, ap. 14

a. detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

- datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

Beneficiarul lucrării și proiectantul au stabilit că, în perioada 02.12.2019 – 31.12.2019, să se desfășoare etapa de informare și consultare a publicului, perioadă ce s-a comunicat tuturor vecinilor interesați.

Persoanele interesate au putut să consulte documentația P.U.Z. și să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze problemele referitoare la propunerile expuse, la sediul Primăriei Municipiului Alba Iulia, parter, camera 3, județul Alba.

Întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați sau au fost informați telefonic și pe mail.

- conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

În această perioadă, beneficiarul lucrării împreună cu proiectantul s-au întâlnit cu vecinii direcți ai terenului studiat, la domiciliul acestora. Beneficiarul le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic Zonal, precum și schimbările sau propunerile de reglementare ce vor fi studiate prin P.U.Z. (planșele desenate, memoriul general și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului).

Discuțiile cu vecinii s-au desfășurat pe baza prezentării propunerilor din Planul Urbanistic Zonal „ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ȘI REALIZARE DRUM ACCES”, proiect nr. 26/ 2019, elaborat de S.C. AM ARHITEAM S.R.L.

Proprietarul terenului aflat în partea de nord-est a terenul studiat prin P.U.Z. este, conform ridicărilor topografice, d-na Hetea Cornelia. Aceasta nu a putut fi contactată nici telefonic, nici la o adresă poștală. Din relatările vecinilor, d-na Hetea Cornelia locuiește de foarte mulți ani, împreună cu fata ei, în Municipiul Cluj-Napoca.

- localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:

Localizarea vecinilor s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine, telefonic și prin mail.

- numărul persoanelor care au participat la acest proces: 8 persoane.

Vecinii direcți ai terenului studiat prin P.U.Z., care au participat la procesul de informare și consultare a publicului, au completat câte o notificare și câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu P.U.Z.-ul. Vecinii care au completat notificări și declarații sunt:

- Comănicu Ioan și Comănicu Elena,
- Popescu Ana și Popescu Nicolae,
- Nistor Ilie și Nistor Mărioara,
- Buza Aurora și Buza Mihai.

b. un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

- modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:
Nu este cazul.
- probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:
Nu este cazul.
- orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:
Nu este cazul.

DATA

31.12.2019

INIȚIATOR PROIECT

DAVID CORNELIA NICOLINA

PROIECTANT GENERAL

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

Mărginean Andrei



