

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

PROIECT NR. 73/2020

**ELABORARE PUZ ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI
COMPLETARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8**

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Luminilor F.N., jud. Alba

BENEFICIARI: CATANA MARIUS

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2020

Exemplar nr. **2**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,

arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8,**
- **NR. PROIECT: 73/2020**
- **BENEFICIAR: CATANA MARIUS**
- **ADRESA OBIECTIV: Alba Iulia, Intravilan, str. Luminilor, F.N., jud. Alba**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2020**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat
- Mentinerea functionalitatii **subzonei L1** a locuintelor individuale cu confort sport cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale,
- Mentinerea **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)
- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale cu confort sport

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013 si Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C. "Birou Proiectare Stajan" S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

- PUZ SEIGAU aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013

- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic

- Ridicare topografica a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenurile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in partea de vest a acestuia in zona de versant, cu acces direct din strada Luminilor si Str. Condeiului.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in zona de locuinte individuale are potential de dezvoltare ca si zona rezidentiala cu locuinte individuale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenurile studiate sunt localizate in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona vistica intre strada Luminilor si Str. Condeiului.

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

Nu toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului reseaua de apa si energie electrica se afla in vecinatate si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat nu este plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respective, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa tina seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195, art. 8 din 28.06.2013.

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

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren pasune si vie*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., si PUZ Seigau aprobat in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire izolat si anexe aferente conf. Subzonei **L1**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strazile nefiind asfaltate si amenajate cu trotuare iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata.

□ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

În prezent în vecinătatea zonei studiate există rețea de alimentare cu apă și energie electrică care se vor extinde până la amplasamentul studiat, rețea de alimentare cu gaze naturale se află la o distanță mai mare față de amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt strazile neechipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

- nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

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

Se propune:

- Anularea aleii pietonale propusă prin PUZ Seigau în partea de Sud a terenului studiat **(planșa 01 situație existentă)**.
- Menținerea funcționalității **subzonei V1** - zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, loc de joacă pentru copii)
- Menținerea funcționalității zonei **LM - subzona L1** a locuințelor individuale cu confort sporit cu **S+Ds, P+1 sau S+P+E** conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru trenurile

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale.

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

Se propune:

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat **(plansa 01 situatie existenta)**.
- Mentinerea functionalitatii **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)
- Mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu **S+Ds, P+1 sau S+P+E** conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m.

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

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

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

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

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

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

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

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia zona se afla în intravilanul construit al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus în zona **“UTR LM - subzona L1 a locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5% și UTR V subzona V1** - zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, loc de joacă pentru copii)

Caile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor în această zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 3929 mp de teren având în prezent categoria de folosință de pășune și vie vor fi transformați în teren pentru construcții și spații plantate – zone verzi, cu loturi deservite de străzile propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195 art 8 2013.

Lucrări majore prevăzute în zona sunt construcțiile private de locuințe.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și probabil din fondurile proprietarilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri terasate pe versant.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zona se va desfășura pe rețeaua de străzi propuse prin PUZ “SEIGAU” aprobat cu HCL 195 art. 8 din 2013. (str. Luminilor și str. Condeii)

Prin PUZ SEIGAU aprobat cu HCL 195 art. 8 din 2013 **sa impus Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil - IV;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fașilor de protecție.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi propuse prin PUZ SEIGAU.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea zonei studiate este de zona a locuințelor individuale cu confort sporit **L1** cu S+Ds, P+1 sau S+P+E si **subzona V1** - zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii).

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea zonificarii **LM - subzona L1** a locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2016** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale si mentinerea **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii).

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **LM - subzona L1**:

UTR: LM - subzona L1 a locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%

Front la strada minim 18.00 m

In zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strazile modernizate.

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

- fata de strazile Luminilor si Condeiului cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**,
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 2.00 m.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 1000 mp -5% si o latime la strada de min 18.00 m** pentru locuintele individuale.

UTR V zona spațiilor verzi cu subzona V1 - zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii).

Bilant teritorial

V. BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAȚE din care:	3929.00	100.00
LM - subzona L1 a locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E , zona V1 - Zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat	3929.00	100
1. L1- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, din care:	2879.10	69.75
ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE cu confort sporit	2879.10	58.02
Zona interdicție definitivă de construire, utilizată pentru amenajări spații verzi	905.40	11.72
2. V1 - Zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat	747.59	19.02
ZONA AFERENTĂ PARCURILOR, GRADINILOR, SCUARURILOR ȘI FĂȘIILOR PLANTATE	747.59	19.02
3. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA	302.10	11.21
SUPRAFATA AFERENTĂ STRAZILOR	215.10	5.47
SUPRAFATA AFERENTĂ TROTUARELOR	87.00	5.73

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**3.6.1. Alimentarea cu apă, și canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale****Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil până la extinderea rețelei de canalizare în apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale se află la distanță destul de mare față de amplasamentul studiat, racordarea la rețeaua de gaze se va face după extinderea rețelei în apropierea amplasamentului studiat .

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 04 kV existentă în zonă.

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz dupa extinderea retelei in zona studiata.

3.6.5. Salubritate

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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI**Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol – pasune si vie) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in bazine ecologice vidanjabile periodic pana la extinderea retelei de canalizare in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

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

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru dezvoltarea strazilor Luminii si Condeiului se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 302 mp (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Luminii si Condeiului) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din pasune/vie in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa :

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat
- Mentinerea functionalitatii **subzonei L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale,
- Mentinerea **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)
- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale cu confort sporit

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ELABORARE PUZ ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Luminilor F.N., jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR LM subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E si **UTR V subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii), conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013**.

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

ELABORARE PUZ ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Loc. Alba Iulia, Intravilan, str. Luminilor F.N., jud. Alba

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la intersectia strazilor Luminii si strada Condeiului, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR LM si V1 (zone verzi)**.

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

- **domeniul privat LM**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale cu confort sporit, in regim de inaltime **S+Ds+P+1** si **subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii).
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

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

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in Unitatea teritoriala de referinta - **UTR LM subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E si **UTR V subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii), conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013**. Se propune mentinerea acestor unitati de referinta **L1** si **V1**.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

POT existent /mentinut = 25% pentru subzona L1

POT existent /mentinut = 10% pentru subzona V1

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

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

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

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- fata de strazile Luminii si Condeului cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m.**
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele retragerii fata de aliniamentele reglementate, ci obligatoriu aliniate la retragerea fata de aliniament.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin ½ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2.00 m fata de limita de orientare nefavorabila si minim 3.00 m fata de limita laterala opusa.

- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea maxima a cladirii** propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)

Amplasarea anexelor:

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

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

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din «pasune/ vie» în «drum».

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

- **Prin actualul PUZ se propune anularea aleii pietonale propusă prin PUZ Seigau cu lățime de 4.00m aflată în partea de Sud a terenului studiat conf. Plan de situație existentă, care face legătura între str Luminilor cu Str. Condeului.**

Strazile propuse spre modernizare prin actualul PUZ sunt prevăzute cu trotuare pietonale de o parte și alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c.) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

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

Pentru zonificarea **UTR L1**:

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de 1000 mp – 5%. Conform PUZ 195, art.8 din 2013, in regim de construire izolat si front minim la strada de minim 18.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din «pasune/vie» in «drum».

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regim de inaltime max. Adm. S+Ds+P+M / S+P+1E,

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

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 11.0 0m

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

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

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

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

Finisaje exterioare:

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

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

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

10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

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

10.3. Imprejmuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

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

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

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

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

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

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

- **UTR V subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii) si **UTR LM subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E

11.1 In cadrul **UTR LM subzona L1** au fost stabilite urmatoarele zone:

L1 – Subzona locuintelor individuale, S+Ds, P+1 sau S+P+E in regim de construire izolat

L1– Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje

L1 – Zv Subzona spatii verzi

- zona cu loturi minime construibile de **1000 mp - 5%**, in regim de inaltime: **S+Ds+P+1**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatie auto si pietonale - strazi

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;

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

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

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR LM – Subzona L1a locuintelor individuale cu confort sporit cu maxim S+Ds+P+1 niveluri situate in afara arilor protejate, în regim de construire izolat.

UTR V subzona V1 - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)

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

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Pentru UTR L1:

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu max. S+D+P+M;
- constructii cu conformare, volumetrie si compositie urbana, in regim izolat si amenajarile complementare acestora.

- Spatii verzi amenajate

- Parcaje la sol pentru vizitatori

Pentru UTR V1:

Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat constand in:

- Spatii plantate cu rol de protectie

- Circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa

- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constând in :

- spatii plantate – inclusiv cu rol de protectie;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spatiilor plantate și oglinzilor de apă;

- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

- spatii de joaca pentru copii;

- dog-park;

- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru întreținere;

- mobilier urban;

- spații libere pietonale;

2.2. Utilizari permise cu conditii

Pentru UTR L1:

- se admit maxim 3 anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara,piscina, chiosc filigorie,si alte asemenea cu conditia respectarii POT si CUT.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

- se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii ce ocupa maxim 150 mp in cadrul cladirii – cabinete medicale individuale, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale precum si cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 de copii indiferent de suprafata ocupata.

- se admit cu detalierea reglementarilor prin PUD pensiuni, functiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – cresa, gradinita, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale (frizerie-coafor, sali intretinere fizica, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale, ateliere de manufactura (exemple: olarit, gravura, creatie vestimentara) – a caror dimensiune nu depaseste suprafata construita desfasurata echivalenta unei locuinte, nu perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesita mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme si nu utilizeaza terenul liber pentru depozitare si productie;

- se admite comerțul cu amanuntul de proximitate in cuantum de maxim de

25% din suprafata construita desfasurata dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfa si ambalaje) cu autorizare directa

- se admit localuri de alimentatie publica cu maxim 20 locuri, ce nu perturba

vecinatatea (nu au program muzical in spatii deschise sau neizolate fonic si nu provoaca alta poluare sonora sau vibratii, nu provoaca poluare olfactiva si nu au program intre orele 22 00 -6 00 - in baza unei documentatii de urbanism PUZ

- se admit lacasuri de cult in baza unei documentatii de urbanism PUD Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 8 00 -22 00 , cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu mici magazine sau farmacii cu orar non-stop)

Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;

Localurile de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult

Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant.

-se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor pe amplasamente care nu stanjenesc circulatia auto si pietonala si sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuintelor si altor imobile cu functiuni protejate potrivit HG 536/1997 .

Pentru UTR V1:

- construcții usoare pentru: expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț
- amenajări necesare practicării sportului de masă în aer liber
- spațiile plantate de protecție se amenajează potrivit reglementărilor specifice în vigoare

Parcaje numai adiacente spațiului verde, pentru vizitatori.

- se admit clădiri noi pentru destinațiile sus-menționate cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a aleilor toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;

2.3. Utilizări interzise:

Pentru UTR L1

- funcțiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoacă disconfort vecinilor: implică trafic mare de persoane, mărfuri, producere sonoră, olfactivă etc și au program și între orele 22 00 ÷ 6 00 ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru subsistență și producție
- depozitare de toate tipurile;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile și amenajările legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine și/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum și cele care ar putea afecta imaginea străzii și cea generală sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinătăților și care încalcă prevederile punctului 2.7. din prezentul regulament.

Pentru UTR V1:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor și aleilor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizarea autorității competente

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza construcția unei singure locuințe. În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- față de străzile Luminii și Condeului clădirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m.**
- Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2.00 m fata de limita de orientare nefavorabila si minim 3.00 m fata de limita laterala opusa.

- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m, dar nu mai putin de $h/2$ din inaltimea maxima a cladirii** propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire).

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

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

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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

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

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi propuse prin PUZ "SEIGAU" aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (str. Luminii, Condiului, etc.)

Prin PUZ SEIGAU "aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013 **sa IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

Prin actualul PUZ se propune mentinerea a retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Parcelarea

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

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din «pasune/vie» in «drum».

Subzona L1 - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- dimensiuni minime conform tabel
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L1	L1
Izolati	1000 mp – 5%	18 m – 5% pentru lot

Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

Pentru UTR L1:

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **25% (nu mai mult de 400 mp S construita)**(POT max.).

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0,5** (CUT max.)

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2019

Pentru UTR V1:

Autorizarea lucrarilor de constructii, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **10%**(POT max.).

- Gradul de mineralizare cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **15%**

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0,2** (CUT max.)

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

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

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

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

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min = 0.20 m si H max = 2,50 m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sautranslucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

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

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. LM

CARACTER PREDOMINANT – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN PENTRU LOCUINTE JOASE cu SUBZONA L1 – LOCUINTE INDIVIDUALE CU CONFORT SPORT

U.T.R. V – ZONA SPATIILOR VERZI - SUBZONA U.T.R. V1 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT aferenta parcurilor / gradinilor, scuarurilor / fasilor plantate;

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUZ „SEIGAU” aprobat cu HCL 195 /2013.

U.T.R. LM – Subzona L1a locuintelor individuale cu confort sporit cu maxim S+Ds+P+1 niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire izolat.

U.T.R. V1 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT aferenta parcurilor / gradinilor, scuarurilor / fasilor plantate;

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

2. Raport de specialitate

CATANA MARIUS solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013, ART. 8, ALBA IULIA, STR. LUMINILOR, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune PUZ mentinerea functionalitatii zonei LM-subzona L1 si subzonei V1, realizarea de parcele aferente pentru construirea de locuinte individuale si anulara aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: vie, pasune = 3929 m²

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUZ aprobat, UTR = LM- zona rezidentiala cu cladiri de tip urban pentru locuinte joase, iar subzone L1 – zona locuinte individuale cu confort sporit. Si UTR = V – zona spatiilor verzi respective V1 – zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat aferenta parcurilor/gradinilor, scuarurilor/fasiilor plantate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Luminilor si str. Condeiului, ambele cu profil de 9m.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata de strada Condeiului 5m conform plansei reglementari aferenta PUZ.

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

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: S+Ds+P+M sau S+P+E

POT max. = pentru L1=25%; pentru V1=10%

CUT max. = pentru L1= 0.5; pentru V1=0.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul la parcelele propuse se va realiza din strada Luminilor sau Condeiului. In interiorul parcelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 04.09.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

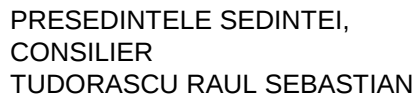
Alba Iulia, 08.09.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu





ALBA IULIA 15.09.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER