

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE**

Plan Urbanistic Zonal – **MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE**

- **BENEFICIAR**

BUDESCU CARMEN ANGELA

- **PROIECTANT GENERAL**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI**

ARH. LAURA IOANA BAURDA
TH. ADRIAN GOTA

- **DATA ELABORARII**

MARTIE 2020

- **NR. PROIECT**

28-20

- **ADRESA OBIECTIV**

JUDETUL ALBA, IN INTRAVILAN ALBA IULIA, MICESTI, STRADA OASA

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se vor realiza 7 loturi pentru construirea de locuinte familiale

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

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. municipiul Alba Iulia

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- strada Oasa la nord
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 12691 mp

Si se afla in proprietatea doamnei BUDESCU CARMEN ANGELA conform CF 109321

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol

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

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei rezidentiale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de nord a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in utr V3 – zona spatii plantate pentru agrement si sport

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 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**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Strazile de acces nu sunt modernizate si nu au profilul stabilit prin documentatiile de urbanism aprobate.

- **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**

Terenul se invecineaza cu strada Oasa.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata**

In prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistand nicio constructie

- **Relationari intre functiuni**

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte

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

In zona exista deja dotari pentru zona rezidentiala

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

Se va crea o perdea de protectie fata de ferma din vecinatate

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

Zone nu este afectata de riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

□ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

▪ **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Alimentare cu apa, canalizarea si alimentarea cu gaze naturale va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta

▪ **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

▪ **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se incadreaza in functiunea zonei

▪ **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri

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

Nu este cazul

▪ **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

▪ **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Nu este cazul

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

▪ **Puncte de vedere ale populatiei**

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia

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

Conform avizului de oportunitate

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

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documetatie, se stabilesc conditiile de amplasare a 7 loturi pentru locuinte individuale. Conform PUG terenurile studiate se afla in zona de spatii plantate agrement si sport si se propune modificarea zonei functionale in zona de locuinte-L3A preluandu-se toate reglementarile din

regulamentul local de urbanism pentru aceasta zona. Se va pastra restrictia de 20m fata de ferma agricola.

Profilul strazii Oasa va fi modificat astfel incat sa se realizeze doua benzi de circulatie de cate 3 m si cate un trotuar de 1m de o parte si de alta. Drumul de acces la locuinte va avea profilul de 7 m si se va dezvolta pe proprietatea beneficiarului.

Regimul de inaltime propus este D+P+1+M, regimul de construire izolat, pot maxim 10%, cut maxim 0.4.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

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

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : Zona de locuinte

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : D+P+1+M

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: min 20m fata de strada perpendiculara pe strada Oasa si min. 3 m, fata de strada Oasa.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m conform HCL 106/2009

POT max. admis =10%, CUT max.admis = 0.4

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Oasa si din strada propusa. Pentru completarea profilului strazii Oasa si pentru strada propusa se va crea parcela distincta si se va schimba folosinta in drum.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona rezidentiala

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim D+P+1+M și un procent de ocupare al terenului de maxim 10%.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acestora, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul se face din strada Oasa și din strada propusă. Pentru completarea profilului străzii Oasa și pentru strada propusă se va crea parcela distinctă și se va schimba folosința în drum.

▪ Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

▪ Organizarea circulației navale

Nu este cazul

▪ Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul

▪ Organizarea circulației pietonale

Accesul la locuințe se va realiza pe o alee auto și pietonală, parcarile vor fi rezolvate în interiorul proprietății

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidențiale destinată construirii de locuințe.

Bilant teritorial zonă

Suprafața de teren aflată în proprietatea beneficiarilor 12691mp

Suprafața de teren aflată în intravilan

Existent pentru zonă reglementată

○ terenuri agricole 12691mp

Propus

○ zonă rezidențială 11753mp

○ circulații 938mp

POT max. admis = 10%, CUT max.admis = 0.4

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apă

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

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă

▪ Alimentarea cu energie electrică

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă

▪ Telecomunicații

Nu sunt rețele în zonă studiată, conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoarele solicitări

- **Incalzirea**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Prin extinderea retelei de gaz

- **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare

- **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

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

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

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

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirea de zone protejate

- **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**

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

- **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schimbarea categoriei de folosinta din

arabil in drum. Pe parcelele rezultate pentru drumuri se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.
Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale
Categori principale de interventie
Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.
Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

I .DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **MODIFICARE ZONA FUNCTIONALA DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE JOASE**", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Oasa.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. 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 I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

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

R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica pe terenul studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Oasa.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidentiala;
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A

TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

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

- ❑ **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**
Nu este cazul
- ❑ **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- ❑ **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
- ❑ **4.7 Zone construite protejate**
Nu este cazul

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- ❑ **5.1 Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul
- ❑ **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- ❑ **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul
- ❑ **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- ❑ **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate
- ❑ **5.6 Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 10%
- ❑ **5.7 Lucrari de utilitate publica**
Strada propusa completeaza trama stradala publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- ❑ **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**
Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.
- ❑ **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**
In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3m fata de strada publica modernizata.
- **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
 - **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**
Nu este cazul
 - **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 limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Retragerile fata de strada Oasa dupa modernizare vor fi de 3m iar fata de strada propusa 13m, iar fata de proprietatea fermei agricole 20m.
Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.
 - **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**
Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m conform HCL 206/2008. Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice
Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **7.1 Accese carosabile**
Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.
Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.
Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
Se interzice realizarea oricarei constructii 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.
- **7.2 Accese pietonale**
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

□ **8.2. Realizarea de retele edilitare**

Unde nu este posibila racordarea la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;

□ **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

In momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

□ **9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.**

Suprafata minima a parcelei este de 1000mp.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schimbari categoriei de folosinta din arabil in drum. Pe parcelele rezultate pentru drumuri se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.

□ **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim D+P+1+M

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

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

□ **9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiuri si parcaje.

□ **10.1. Parcaje.**

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

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

□ **10.2. Spatii verzi plantate.**

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii

□ **10.3. Imprejmuirile**

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

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = L3a zona rezidentiala urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, zona de locuinte individuale in regim D+P+1+M
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

○ Generalitati

Tipurile de zone functionale;

Funciunea dominanta a zonei;

Funciuni complementare admise zonei.

○ Utilizare functionala

Utilizari permise;

Utilizari permise cu conditii;

Utilizari interzise.

○ Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

Reguli cu privire la echiparea edilitara;

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. = L3a zona rezidentiala

Prin prezentul P.U.Z. se pastreaza unitatea teritoriala propusa prin PUG

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

Zona de locuinte familiale

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona de locuinte familiale

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- locuinte familiale izolate
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari: servicii compatibile cu functiunea de locuire

2.2. Utilizari permise cu conditii

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. Utilizari interzise:

1. activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
2. activitati industriale;
3. activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
4. activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3m fata de strazile propuse

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m conform HCL 206/2008.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

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

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

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

Se interzice realizarea oricarei constructii 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 car le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea 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 – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

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

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

POT max. admis = 10%, CUT max.admis = 0.4

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

3. Raport de specialitate

BUDESCU CARMEN ANGELA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN ZONA PENTRU AGREMENT SI SPORT IN ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE JOASE, ALBA IULIA, STR. OASA, FN**

Documentatia a fost intocmita de: **BIA LAURA IOANA BAURDA**

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune realizarea unor parcele in vederea construirii de locuinte familiale.

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.

Terenul este situat in zona de protectie a fermei agrozootehnice Micesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil = 12691 m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUZ aprobat, UTR = V3 – spatii plantate pentru agrement si sport: spatii pentru picnic, petrecerea timpului liber, terenuri sportive./ L3A – subzona locuintelor individuale cu maxim D+P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit, cuplat, izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada propusa.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ

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

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 10%

CUT max. = 0.4

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Strada nou creata are latimea de 7m (doua benzi de 3.0m si 1 trotuar de 1.0m). Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice. In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.06.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditi conform aviz comisia de urbanismi.

Alba Iulia, 08.09.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



