

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 77/2020

PROIECT NR. 77/2020

ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES

Loc. Alba Iulia, Oarda - Extravilan, DJ 107C ,F.N., jud. Alba

**BENEFICIARI: KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA
TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA
ADRIAN**

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2020

Exemplar nr. **2**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

PR. NR. 77/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. 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 PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES**

▪ NR. PROIECT : 77/2020

▪ BENEFICIAR : KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN

ADRESA OBIECTIV : Loc. Alba Iulia - Oarda, EXTRAVILAN, Str. Dj 107C ,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.

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal în suprafața totală de 12514 mp este situată în extravilan, în partea sud-estică a localității Alba Iulia - Oarda pe partea dreaptă a drumului județean DJ 107 C spre Ciugud, fiind identificat prin **CF Nr. 111027, NR. TOPO. 111027, CF 89304, NR. TOPO. 89304, CF 89299, NR. TOPO. 89299, CF 89317, NR. TOPO. 89317, CF 89300, NR. TOPO. 89300, CF 89301, NR. TOPO. 89301, CF 89302, NR. TOPO. 89302.**

Din punct de vedere al regimului economic folosința actuală a zonei studiate este de teren arabil în extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se dorește introducerea terenului în intravilan (trup intravilan), studierea suprafeței de teren de 12 514 mp ca zonă de locuințe individuale – **L3A**. Se intenționează lotitarea terenului în vederea construirii mai multor locuințe individuale și realizarea unui drum de acces la loturile propuse din DJ 107C.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în extravilanul perimetrului constructibil al municipiului ALBA IULIA – Oarda, și a fost reglementat prin 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;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Terenuri aferente autostrazii A 10 Sebes - Turda;
- drum judetean 107C la nord;
- proprietati private la est si vest;

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin **CF 111027, NR. TOPO. 111027, S = 6443 mp**

CF 89304, NR. TOPO. 89304, S = 544 mp

CF 89299, NR. TOPO. 89299, S = 295 mp

CF 89317, NR. TOPO. 89317, S = 911 mp

CF 89300, NR. TOPO. 89300, S = 177mp

CF 89301, NR. TOPO. 89301, S = 2072mp

CF 89302, NR. TOPO. 89302, S = 2072mp

S TOTAL = 12 514mp, avand categoria de folosinta arabil.

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

Zona studaia a fost cuprinsa si studiata in PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158 din 2014. Zona fiind reglementata ca UTR TA – teren agricol in extravilan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in extremitatea sud-estica a Mun. Alba Iulia - pe partea dreapta a drumului judetean DJ 107 C spre Ciugud.

Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, in vigoare, suprafata de teren studiata are folosinta actuala de teren agricol - arabil in extravilan.

In imediata vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z. exista terenuri in intravilan (trup intravilan locuinte individuale) cu destinatia de zona locuinte individuale – L3A despartita de autostrada A10 fata de terenurile studiate in actualul PUZ.

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. Zona studiata este strabatuta pe latura de nord de drumul judetean DJ 107 C.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in vecinatatea trupului intravilan de locuinte individuale cu UTR L3A cu P+1 (M) are potential de dezvoltare ca si zona cu locuinte individuale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in extravilanul municipiului Alba Iulia – Oarda, zona sud-estica, pe Cu access din DJ 107C.

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

Reteaua de energie electrica este prezenta in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat in viitor.

In prezent reseaua de energie electrica se afla la o distanta de aproximativ 200m - 300 m fata de amplasamentul 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 este cu panta usoara de la est la vest.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

Conform PUG actual terenul studiat este partial situat in zona inundabila, in acest sens se va face un studiu de inundabilitate si o propunere de a scoate a terenul din zona inundabila.

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

Circulatia in zona este alcatuita din:

- drumul judetean DJ 107 C, care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla positionat pe latura de nord a zonei studiate ;

- autostrada A 10 Sebes – Turda sitata in partea de sud a zonei studiate.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste propunerea unei strazi din care va face accesul la toturile propuse cu access din DJ 107 C.

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 arabil in extravilan*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in vecinatatea zonei studiate despartita de autostrada A 10 este un trup intravilan zona predomina constructii de locuinte individuale, in regim de construire izolat.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona extravilan : P.O.T.max = 0 C.U.T.= 0

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in vecinatatea perimetrului intravilan, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Oarda.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform PUG actual terenul studiat este partial situat in zona inundabila a raului Mures, in acest sens se va face un studiu de inundabilitate si o propunere de scoatere a terenul din zona inundabila.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul retelelor edilitare, doar retea de energie electrica se afla in vecinatate pe strada Caisului.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

În prezent în zona studiată nu există rețele de apă canal și gaze naturale. Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem local cu PUT + Hidrofor iar canalizarea se va rezolva cu bazin ecologic vidanjabil iar încălzirea se va face cu aeroterme, combustibil lemnos.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- În prezent în rețeaua de energie electrică LEA 04 kV se afla la o distanță de aproximativ 200 m față de amplasamentul studiat, se dorește extinderea rețelei până la amplasamentul studiat.

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt străzile 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

Conform PUG actual terenul studiat este parțial situat în zona inundabilă a râului Mureș, în acest sens se va face un studiu de inundabilitate și o propunere de scoatere a terenului din zona inundabilă.

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, se va efectua prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local conf. HCL 28/2011, afișarea pe amplasamentul studiat a celor două panouri Tip A și Tip B (informare populație) precum și informarea și notificarea vecinilor direcți.

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

Prin exemplificarea temei de proiectare se va realiza un drum de acces cu profil de **8.00m** , drum care va deservi loturile propuse. Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de peste **15 m** deschidere la strada si suprafete de **minim 1000 mp**, se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.

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

Prin exemplificarea temei de proiectare se va realiza un drum de acces cu profil de **8.00m** , drum care va deservi loturile propuse. Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de peste **15 m** deschidere la strada si suprafete de **minim 1000 mp**, se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

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

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

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

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,10g$ 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 est la vest, drenand toate apele din regiune.

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla în intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus în UTR **"TA - TEREN AGRICOL ÎN EXTRAVILAN**

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

Terenul în suprafața totală de aproximativ 12514 mp, având în prezent destinația de teren agricol în extravilan, va fi tratat unitar ca zona pentru locuințe individuale și L3A, cu introducerea terenului în intravilanul localității Alba Iulia.

Lucrări majore prevăzute în zona sunt construcțiile private specifice unei zone pentru locuințe individuale.

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

❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite fiind un teren cu pantă ușoară de la nord la sud.

❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zona se desfășoară pe DJ 107 C.

Accesul la loturile propuse se va face din DJ 107 C prin intermediul unui drum propus. Drumul propus va avea un profil transversal de 8.00 m lățime (două benzi de 3.00m, și două trotuare de 1.00 m).

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z. pentru strada nouă propusă.

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

Funcțiunea zonei studiate este de zonă teren agricol în extravilan.

Pentru zona reglementata in actualul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan cu functiunea de zona locuinte individuale si realizarea unui drum de acces care va face legatura cu Dj107C, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus modificarea zonificarii TA – terenuri agricole in L3A - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat situate in afara arilor protejate pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00m care va face legatura cu Dj 107C.

Lot minim 1000 mp pentru locuinte in regim de construire izolat si front minim la strada de 15.00 m.

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

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

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

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la Drumul Judetean 107C retragerea va fi de **20.00 m** din ax si **10.50 m** din limita de proprietate.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:
 - **pentru locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ urmatoarele retrageri si distante minime obligatorii fata de proprietatile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m fata de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
 - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fata de cealaltă limită laterală a parcelei si fata de limita posterioară a parcelei;
 - Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragerea de **3.00m**.
- **Lot minim 1000 mp – pentru locuinte izolate, front minim la strada de 15 m pentru cladiri izolate.**

Bilant teritorial

- **POT EXISTENT = 0% si propus = 25%**
- **CUT EXISTENT = 0 si propus = 0.6**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. 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. 77/2020

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	12 514.00	100	12 514.00	100
T.A. - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	12 514.00	100	-	-
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate	-	-	11469.60	91.66
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	11469.60	91.66
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	7895.90	63.10
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	3573.70	28.55
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	1044.80	8.34
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	793.40	6.53
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	251.40	2.01

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem local cu PUT+ Hidrofor pana la extinderea retelei de apa potabila pana la amplasamentul studiat.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil pana la extinderea retelei de canalizare in zona studiata.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.5. Telecomunicatii

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

3.6.6. Incalzirea

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

3.6.7. Salubritate

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

□ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de 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 pana la extinderea retelei de canalizare existenta la distanta de amplasament.

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 crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 1045 mp (suprafata aferenta crearii strazii nou propuse) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementata in actualul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan cu functiunea de zona locuinte individuale si realizarea unui drum de acces care va face legatura cu Dj107C, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus modificarea zonificarii TA – terenuri agricole in L3A - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00m care va face legatura cu Dj 107C.

Lot minim 1000 mp pentru locuinte in regim de construire izolat si front minim la strada de 15.00 m.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES

Loc. Alba Iulia, Oarda - Extravilan, DJ 107C ,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 -TA **teren agricol** si propusa prin actualul PUZ **UTR: L3A - zona locuintelor individuale in regim izolat sau cuplat cu S+P+E+M, Lot minim 1000 mp - 5%**
Front la strada minim 15.00 m

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 PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES

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.

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

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in Alba Iulia - Oarda, amplasament adiacent strazii DJ 107C, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR TA.

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

- **domeniul privat L3A** , pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale (locuinte in regim de construire izolat), in regim de inaltime **S+P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strada nou propusa de acces la loturile propuse.

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Prin actualaul PUZ se dorește introducerea în perimetrul intravilan a terenurilor studiate (12514 mp) și schimbarea zonificării din UTR TA – teren agricol în zona cu UTR **L3A** - zona locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat cu S+P+E+M și realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00m care va face legătura între loturile propuse și DJ107C.

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

Conform **PUG** actual terenul studiat este **partial situat in zona inundabila** a raului Mures, in acest sens se va face un studiu de inundabilitate si o propunere de scoatere a terenul din zona inundabila.

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 ;

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

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, în vigoare, suprafața de teren studiată are folosința actuală de teren agricol - arabil în extravilan.

În imediată vecinătatea zonei studiate prin P.U.Z. există terenuri în intravilan (trup intravilan locuințe individuale) cu destinația de zonă locuințe individuale – L3A despartită de autostrada A10 față de terenurile studiate în actualul PUZ.

Pentru zona reglementată în actualul PUZ se propune introducerea terenului în intravilan cu funcțiunea de zonă locuințe individuale și realizarea unui drum de acces care va face legătura cu Dj107C, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Conform plansei nr.2 Reglementări urbanistice - Zonificare sa propus modificarea zonificării TA – terenuri agricole în L3A - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate pentru construirea de locuințe individuale și realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00m care va face legătura cu Dj 107C.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **$POT = S_c / S_t \times 100$**

POT propus = 20%

5.7 Lucrări de utilitate publică

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

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1½ h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

- a.) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, rețele 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 limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la Drumul Judetean 107C retragerea va fi de **20.00 m** din ax si **14.50 m** din limita de proprietate.

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.

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:
 - **locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau **h/2** dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- Fața de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m pentru cod civil.

Amplasarea anexelor :

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul realizării strazi propuse se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință din "arabil" 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.

Strazile propuse spre modernizare sau strada nou propusă 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 privati.

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

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

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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

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

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

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

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

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

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

- **Lot minim 1000 mp – pentru locuinte izolate, front minim la strada de 15 m**

L3A -Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- c) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
izolat	1000	15

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 7.50 m

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 10.00m

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

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

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

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

Finisaje exterioare:

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

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

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

10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;

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

10.2. Spatii verzi plantate.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

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

Imprejurirea 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** si 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.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L3A** se stabilesc urmatoarele zone:

L Zona locuinte individuale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat.

L3A – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L3A– Zv Subzona spatii verzi

- **Lot minim 1000 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 15 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime: **S+P+1+M**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii 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 imprejurii.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

L3A– SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE cu P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat.

L Zona locuinte individuale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat.

L3A – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L3A– Zv Subzona spatii verzi

- **Lot minim 1000 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 15 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime: **S+P+1+M**

C Zona cai de comunicatie rutiera
--

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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

1.3. - Functiunile complementare admise zonei

Nu este cazul.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat cu regim de inaltime P+1+M;
- constructii cu conformare,volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat sau cuplat si amenajarile complementare acestora.

Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din legea 50 :

- a) reparații la înprejmuiri, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora;
- c) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;
- d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări;
- e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente;
- f) tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje interioare, precum și pardoseli interioare;
- g) reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- h) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, precum și reparații la

branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;

i) montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

j) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:

1. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare;

- reparații la imprejmuiri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

2. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;

k) lucrări de întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de transport și la instalațiile aferente;

n) modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare;

o) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

p) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente;

q) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

r) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate;

s) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

ș) lucrări pentru amplasarea de structuri ușoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfășurării evenimentelor culturale care vor fi realizate în baza unui aviz de amplasare.

Materiale si tehnici 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.

Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.
Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3) dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

2.6. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
- Interdictia permanenta de construire se refera la:
 - Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
 - Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
 - se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte. prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la Drumul Judetean 107C retragerea va fi de **20.00 m** din ax si **14.50 m** din limita de proprietate.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

- **locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
 - distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- Fața de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m pentru cod civil.

Amplasarea anexelor :

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește.

Circulația majoră în zona se desfășoară pe DJ 107 C.

Accesul la loturile propuse se va face din DJ 107 C prin intermediul unui drum propus. Drumul propus va avea un profil transversal de 8.00 m lățime (două benzi de 3.00m, și două trotuare de 1.00 m).

Pentru toate căile rutiere se impun 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 fasciilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Parcelarea

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

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

- **Lot minim 1000 mp – pentru locuinte izolate, front minim la strada de 15 m**

L3A -Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- d) dimensiuni minime conform tabel
- e) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- f) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
izolat	1000	15

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

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

Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **20%** (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 **0,6** (CUT max.)

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

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 si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Imprejmuirile 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.

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 integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba

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

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – U.T.R. L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE

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

UTR L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

2. Raport de specialitate

KARAIOS ALEXANDRU solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES, ALBA IULIA, DJ 107C, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune PUZ introducerea terenului in intravilan si studierea suprafetei de teren in vederea construirii de locuinte individuale si realizarea unui drum de acces la loturile propuse din DJ107C.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilanul municipiului 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: arabil = 12514 m²

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUG aprobat, UTR = zone situate in extravilan. Zona cuprinde urmatoarele categorii de folosinta a terenurilor: T.A peste aceste categorii de folosinta se suprapun urmatoarele categorii speciale: ZRN, ZRNi / UTR = L3A – suzona locuintelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la DJ107C.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: fata DJ107C 14.5m 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: P, P+1, P+1+M

POT max. = 20%;

CUT max. = 0.6;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul la parcelele propuse se va realiza din drumul propus prin DJ107C. In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare 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 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia respectarii zonelor de protectie/interdictie fata de DJ107C si Autostrada Sebes-Turda.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



