

Proiect nr. **11/2019**

**Elaborare PUZ pentru reglementare strada si construire
locuinte individuale**

Alba -Iulia, str. Azur/Uranus/Zenith, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : Sc Alma ID Solutions, Adam Mariana, Filimon Georgeta-Raluca,
Pacurar Ana, Curta Mircea
Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant general: S.c. Lancrajan Concept S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@ yahoo.com;

IUNIE 2019

FOAIE DE SEMNATURI

- **Proiectant general:** **S.c. LANCRAJAN CONCEPT S.R.L.**

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

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. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

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

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 1000 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 1000 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 1000 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 1000 |

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:
„Elaborare PUZ pentru reglementare strada si construire locuinte individuale”
Alba -Iulia,
Alba -Iulia, str. Azur/Uranus/Zenith, jud. Alba
- Beneficiar:
Sc Alma ID Solutions, Adam Mariana, Filimon Georgeta-Raluca,
Pacurar Ana, Curta Mircea

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Micesti, str. Azur/Uranus/Zenith cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 400-500 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 8 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 – proprietar: Adam Mariana**
 - Suprafata de teren – 1.400 mp
 - CF.nr 86865
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – proprietar: Sc Alma ID Solutions Srl**
 - Suprafata de teren – 1.400 mp
 - CF.nr 93333
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – proprietar: Adam Mariana**
 - Suprafata de teren – 1.400 mp
 - CF.nr 86923
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.4 – proprietar: Pacurar Ana**
 - Suprafata de teren – 2.900 mp
 - CF.nr 109140
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.5 – proprietar: Filimon Georgeta Raluca**
 - Suprafata de teren – 2.100 mp
 - CF.nr 109116
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.6 – proprietar: Sc Alma ID Solutions Srl**

- Suprafata de teren – 1.800 mp
- CF.nr 95165
- Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.7 – proprietar: Sc Alma ID Solutions Srl**
 - Suprafata de teren – 5.500 mp
 - CF.nr 95043
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.8 – proprietar: Curta Mircea**
 - Suprafata de teren – 5.500 mp
 - CF.nr 73692
 - Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.876 din 30.05.2019**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - **P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014**

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

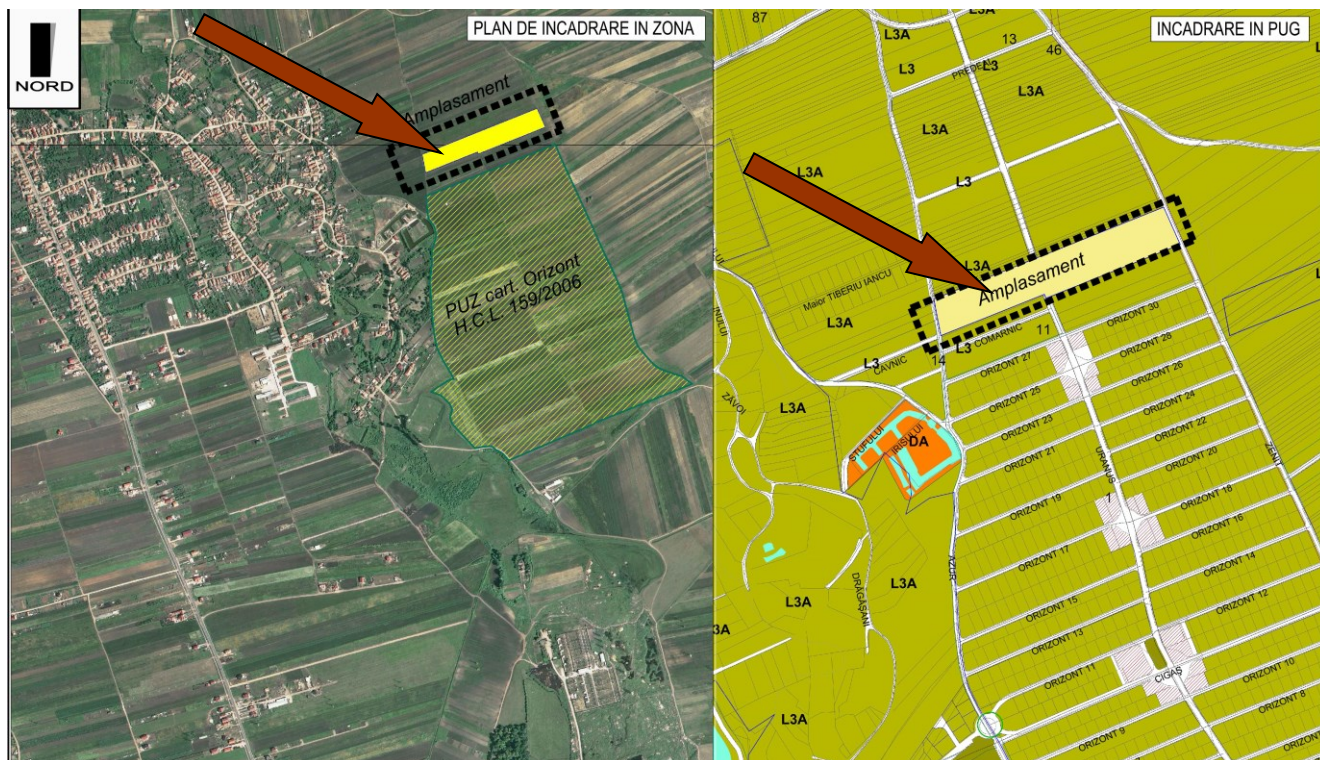
In ultimii 10-15 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. In partea de sud, terenul se invecineaza cu cartierul Orizont, sistematizat in anul 2006, avand aproximativ 1.000 de loturi destinate construirii de locuinte individuale. Pe aproximativ 40% dintre acestea au fost sau sunt in curs de construire locuinte. Avand o infrastructura constand in drumuri si retele edilitare dezvoltate in cartierul Orizont, suprafetele de teren aflate in apropierea acestuia au devenit extrem de atractive prin prisma facilei posibilitati de a utiliza si extinde aceasta infrastructura deja creata.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord a acestuia.

Amplasamentul



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – Proprietate privata, UTR L3A
- La E – Drum de exploatare – reglementat prin PUG –str. Zenith
- La S – Proprietate privata, UTR L3A
- La V – Drum de exploatare – reglementat prin PUG –str. Azur

Vecinatati functionale

Suprafata de teren se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, zona L3A-locuinte individuale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la terenurile studiate se face din cartierul Orizont pe drumuri de exploatare, nemodernizate in prezent, dar reglementate in documentatii de urbanism anterioare (prin PUG, PUZ Alba-Micesti, PUZ cart Orizont), respectiv pe strazile Zenith(Est) si Azur(Vest). In Planul Urbanistic General mai este prevazuta o strada (Uranus), paralela cu Zenith si Azur care strabate terenurile prin mijlocul acestora.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

In zona, la o distanta de aproximativ 100 de m, pe strada Uranus exista urmatoarele utilitati :apa, curent electric, gaz, canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice, in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapă aprobării PUZ :

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la următoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltării și extinderii localității în zonele încă nefolosite pentru evitarea supraaglomerării zonelor centrale
- Dezvoltarea localității dar și a traficului deja existent impune modernizări ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru construcții și cu o priveliște plăcută îndeamnă la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

- **Asigurarea acceselor :** Se propune completarea profilului transversal a strazilor Zenith și Azur și cedarea terenului necesar pentru continuarea strazii Uranus.

Profile strazilor reglementate prin PUG vor fi următoarele :

- Str. Azur : 8 m, alcatuit din 6 m carosabil și 2 trotuare de câte 1 m.
- Str. Zenith : 8 m alcatuit din 6 m carosabil, 1 trotuar de 1 m și o zonă verde de 0,5 m
- Str. Uranus : 10 m alcatuit din 7 m carosabil și două trotuare de câte 1,5 m.
- este necesară crearea unei noi strazi de legătură, perpendiculară pe cele trei enunțate anterior, care să permită divizarea terenului în parcele de 400-500 mp.

Profilul strazii propuse va fi:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (câte 3 m bandă de circulație pe sens)
- Trotuar : 1 m

Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 10,5 m conform normelor în vigoare.

- **Asigurarea utilitatilor :** prin extinderea rețelelor din strada Uranus

- **Utilitati existente :** apă, curent electric, gaz, canalizare – la o distanță de aprox. 100 m de teren, în partea de sud a acestuia.

3.2. Prevederi ale P.U.G

UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti.

Utilizari admise

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

Restrictii

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii.

Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru locuinta izolată

- 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 alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- 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 limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- 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 limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de **3m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism.
- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

Circulatii si accese

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime ;
 - b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Stationarea autovehicolelor

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;

- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Imprejmuiri

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltime **P** = **0,4 mp.ADC/mp.teren**

- **CUT** maxim pentru inaltime **P+1 +M** = **1,2 mp.ADC/mp.teren**

Propunerea : Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 400- 500 mp si crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazii propus va fi:

- Trotuar 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pe sens)
- Trotuar 1 m

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

• Se propune intregirea profilului transversal reglementat prin PUG pentru strazile Azur si Zenith:

- Trotuar- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

• Se propune continuarea strazii Uranus cu acelasi profil reglementat prin PUG:

- Trotuar- 1,5m
- Carosabil - 7m
- Trotuar- 1,5m

• Se propune crearea unei stazi cu pornire din str. Azur, perpendiculara pe aceasta, pana in strada Zenith pentru a asigura accesul la viitoarele parcele, cu urmatorul profil transversal:

- Trotuar- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

• Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 10,5m conform normelor in vigoare.

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune pastrarea in totalitate a reglementarilor PUG pentru zona studiata, respectiv reglementarile specifice L3A – zona locuinte individuale.

Scopul documentatiei este crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarele parcele.

BILANT TERITORIAL					
SIMBOL	DENUMIREA ZONEI	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		Ha	%	Ha	%
St	SUPRAFATA TOTALA	2.200	100	2.200	100
	U.T.R.- D - CIRCULATII	0.00	0.00	0.3891	17.68
Str.	STRAZI	0.00	0.00	0.2918	13.26
Tr.	TROTUARE	0.00	0.00	0.0973	4.42
	U.T.R.- L3A - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	2.20	100	1.8109	82.32
Sc.	S. DESTINATA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00	0.7243	32.92
Zv.	S. ZONE VERZI	0.00	0.00	1.0866	49.40

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Uranus.
- in zona nu este retea de canalizare. Pana la extinderea retelei se propune dotarea viitoarelor locuinte cu fose ecologice.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada strada Uranus.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos.
- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe viitoarea pozitie a strazii Uranus.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune lotizarea suprafetei de 22.000mp, alcatuita din cele opt proprietati in vederea construirii de locuinte individuale. Pentru realizarea unei trame stradale functionale, este necesara intregirea profilelor transversale pentru strazile ce delimiteaza terenul la V si E, cedarea suprafetei de teren necesara dezvoltarii strazii Uranus si crearea unei noi strazi de legatura intre cele trei care sa permita divizarea terenului in parcele de 400-500mp.

Avand o infrastructura constand in drumuri si retele edilitare dezvoltata in cartierul Orizont, invecinat in partea de sud, suprafata de teren studiata este extrem de atractiva prin prisma facilei posibilitati de a utiliza si extinde aceasta infrastructura deja creata.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

Proiect nr. **11/2019**

**Elaborare PUZ pentru reglementare strada si construire
locuinte individuale**

Alba -Iulia, str. Azur/Uranus/Zenith, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : Sc Alma ID Solutions, Adam Mariana, Filimon Georgeta-Raluca,
Pacurar Ana, Curta Mircea
Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant general: S.c. Lancrajan Concept S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

IUNIE 2019

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare strada în vederea construirii de locuințe individuale

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;

- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2– “Reglementari urbanistice”.

- **U.T.R. L3A – locuire**
- **U.T.R.D - circulatii**

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate constructii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. L3A – locuire – se propune mentinerea reglementarilor existente – subzona L3A conform PUG

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti

Utilizari admise

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

Restrictii

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii

Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru

- depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-

cuplate sau izolate)

- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

Pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de **3m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

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

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- a) – cele cu o lungime de **30m** o singură bandă de **3,5m** lățime

b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Împrejmuiri

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

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
 - **POT maxim = 40% ;**
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
 - **CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
 - **CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitară

- Dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea locuintei la retele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.
- La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte noemele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil.
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel putin 10 metri de orice sursa posibila de poluare.
- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologica amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate.
- Vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de descarcare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

- Parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor si executarea noilor strazi interioare.
- Frontul la strada a unei parcele va fi de minim 12 metri.
- Parcele se vor obtine prin cumparare sau concesiune.

• **UTR – D – unitate teritoriala – drumuri; trotuare.**

• **Str Azur si Zenith:**

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

• **Str Uranus:**

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

• **Str. propusa:**

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

- Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 10,5m conform normelor in vigoare.

Utilizarea functionala

- utilizari permise :
 - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto

- Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte astfaltica
- Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

Utilizari interzise :

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie si mare
- Parapeti, rigole sau ziduri de beton

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al Municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza D.t.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

22. Raport de specialitate

ALMA ID SOLUTIONS SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA SI PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE, ALBA IULIA, STR. AZUR, STR. URANUS, STR. ZENIT, NR. FN
Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba Iulia, in cartierul Miestii cu scopul divizarii terenului in loturi pentru construirea mai multor locuinte individuale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice si juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 22000mp

Funciunea aprobata – UTR = L3A – zona de locuinte individuale si semicolective.

Funciunea reglementata – UTR = L3A - zona de locuinte individuale si semicolective.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: insiruit, cuplat si izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la drumul propus.

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

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

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 40%

CUT max. = 1.2

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

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

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

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, fara conditii.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza
PLAN URBANISTIC ZONAL

Titlu documentatie: Elaborare PUZ pentru reglementare strada si construire locuinte individuale - Alba -Iulia, str. Azur/Uranus/Zenith, jud. Alba

Beneficiar: Sc Alma ID Solutions, Adam Mariana, Filimon Georgeta-Raluca,
Pacurar Ana, Curta Mircea- Alba Iulia, jud. Alba

a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

Initiatorul PUZ a contactat personal vecinii directi ai parcelelor studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a Planului Urbanistic Zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului si proiectantul, au stabilit inainte de aprobare o data in care s-a comunicat vecinilor interesati, pentru discutii referitoare la reglementarile planului urbanistic, data la care vecinii interesati, daca e cazul, pot sa-si exprime rezerve, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;

De comun acord cu beneficiarul, proiectantul a stabilit ca intalnirile pentru dezbaterile Planului urbanistic zonal sa aiba loc la sediul proiectantului din **strada George Cosbuc, nr.25**, in data de **07.09.2020**, ora **10⁰⁰**.

2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii

Informarile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal.

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

Localizarea rezidentilor s-a facut prin deplasare la terenurile vecine si telefonic.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de:

- initiatorul proiectului: 2 persoane;
- vecini interesati: - din cei 2 vecini directi, nu au participat la dezbateri niciunul.

b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:

1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;

Vecinii directi ai parcelei studiate Faur Dominica si Balan Claudia nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu este cazul. Vecinii directi ai parcelei studiate nu au avut probleme, observatii si rezerve privind reglementarile planului urbanistic.

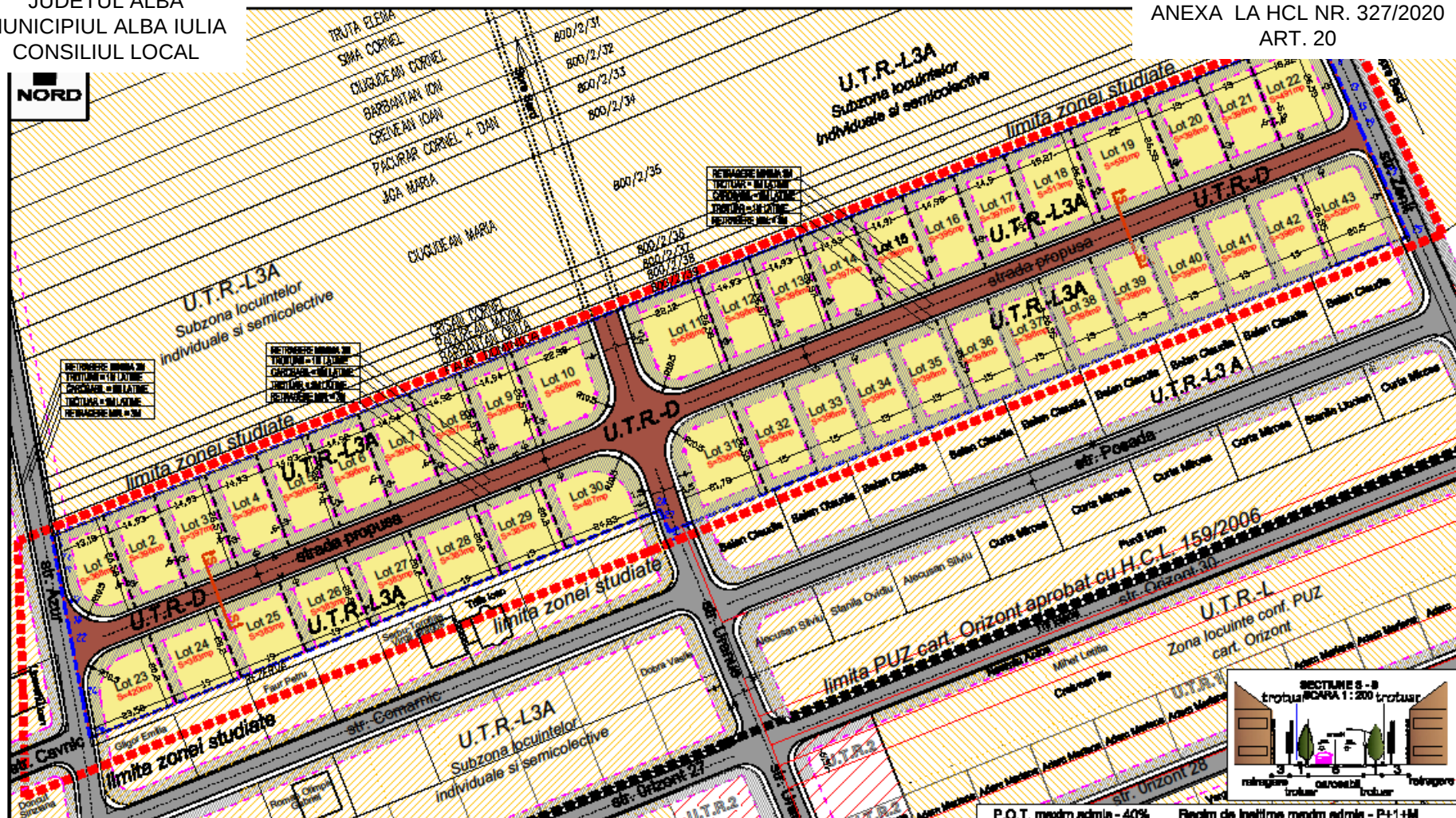
29.09.2020

Initiator proiect



Proiectant





LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita proprietate studiate
- Propunere parcelare
- Aliniament propus
- Zona locuinte propuse
- Caroșabil propus pe proprietate beneficiarului
- Trotuar propus pe proprietate studiate
- Caroșabil existent reglementat prin acte

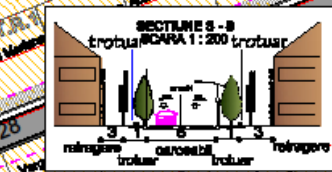
BILANT TERITORIAL

SIMBOL	DENUMIREA ZONEI	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		Ha	%	Ha	%
SI	SUPRAFATA TOTALA	2.200	100	2.200	100
	U.T.R. - D - CIRCULATII	0.00	0.00	0.3891	17.68
Str.	STRAZI	0.00	0.00	0.2918	13.26
Tr.	TROTUARE	0.00	0.00	0.0973	4.42
U.T.R. - L3A - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE		2.20	100	1.8108	82.32
Sc.	S. DESTINATA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00	0.7243	32.90
Zv.	S. ZONE VERZI				

P.O.T. maxim admis - 40%
C.U.T. maxim admis - 1,2

Regim de înălțime maxim admis - P+1+M
Înălțime maximă la cornișă - 8m

Verif. Exp.	Nume	Semnatura	Carinta	Referat numărul	
S.C. LANCAJAN CONCEPT S.R.L.				Beneficiar:	Proiect nr.
Alba-Iulia, str. George Costescu, nr.26 Jud. Alba				Sc. Alma ID Solutions, Adam Mariana, Filimon	11/2019
Telefon fix 0262/ 811080 ; 0725 194410				Georgeta-Raluca, Pacurar Ana, Cuntia Mircea	
J01/19/2008 CIF 25487608				Alba Iulia, Jud. Alba	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: Elaborare PUZ pentru reglementare	
	Arh. Lancrajan Fr. Gh.		1:1000	strada	
	Arh. Lancrajan Fr. Radu		DATA:	REGLE	
	Ing. Vasilu Petronela		Iunie 2019		



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 26.11.2020

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER