

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBNAISTICE IN
VIGOARE IN VEDEREA – CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

ADAM MIHAI

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR. FRANCISCA NR.12B, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
09.2020

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian , nr.17 A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-MAIL: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA – CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE

NR. PROIECT: 45 /2020

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR. FRANCISCA NR.12B, JUD. ALBA

BENEFICIAR: ADAM MIHAI

date de contact: Localitatea Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr.114,blA, et.3, jud Alba

PROIECTANT: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing.topo. RAMONA SÎNC

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: ing. RAMONA SÎNC

BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 828 din 11.06.2020
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ALBA
- AVIZ APA – CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ DEL GAZ GRID

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

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

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

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutati 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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 01: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 001: INCADRARE IN PUG SC. 1: 5000

PLANSA 1: SITUATIE EXISTENTA SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

PLANSA 4: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 5: REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE : ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBNAISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA – CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE

BENEFICIAR: ADAM MIHAI

Elaborator proiect: S.C. “Barbieri Proiect ” S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Traian, nr.17A tel. 0258/811500, autorizatia nr. 01 / 567 / 2005

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.FRANCISCA, NR.12B, JUD. ALBA

Nr. proiect: 45 /2020

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii : SEPTEMBRIE 2020

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat in intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de Nord-vest a localitati cu acces la strada Francisca.

Conform extraselor c.f. nr. 95650 si cf.nr. 112875, anexate la documentatie, terenul este proprietatea privată a beneficiarului întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobindit prin conventie,cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este in suprafată totală de 700mp fiind format din 2 parcele cu suprafata de 301mp (c.f. nr. 95650)si 399mp (cf.nr. 112875,) care se propun spre alipire astfel rezultând o parcelă cu suprafata totala de 700mp.

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte individuale pe terenul studiat, dar din punct de vedere urbanistic terenul se află situat conform PUZ aprobat cu HCL 387/2009 în intravilan în **UTR- L1 – zona de locuințe individuale cu confort sporit** prima parcela în suprafata de 301mp (c.f. nr. 95650) , iar în **UTR- L3- zona de locuinte individuale** se află cea dea doua parcelă în suprafată de 399mp (cf.nr. 112875,). Astfel prin PUZ se propune modificarea zonei functionale din **L1 în L3** incluzând astfel toată parcela în **UTR-L3- zonă de locuințe individuale**.

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru " PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBNAISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA – CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE , devenind din punct de vedere functional **zonă de locuinte individuale L3A pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis **Avizul de Oportunitate .****

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- ☐ schimbarea destinatiei terenului din zona teren faneata in zona destinata construirii locuintelor individuale
- ☐ stabilirea limitelor edificabilului;
- ☐ stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;

- ☐ stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse
- ☐ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ☐ prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal " PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBNAISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA – CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE " s-au studiat urmatoarele documentatii

- ☐ Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru **UTR- L1 – zona de locuințe individuale cu confort sporit si UTR- L3- zonă de locuințe individuale.**

- ☐ Studiul geotehnic
- ☐ Ridicarea topografica pentru zona studiata,
- ☐ Acte de proprietate.
- ☐ Certificat de Urbanism
- ☐ Avizul de oportunitate
- ☐ Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- ☐ Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- ☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- ☐ Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- ☐ Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan iar conform PUZ aprobat cu HCL 387/2009 terenul se afla situat în **UTR- L1 – zona de locuințe individuale cu confort sporit** prima parcela în suprafata de 301mp (c.f. nr. 95650), iar în **UTR- L3- zona de locuințe individuale** se află cea dea doua parcelă în suprafată de 399mp (cf.nr. 112875,) . Astfel prin PUZ se propune modificarea zonei functionale din **L1 în L3** incluzând astfel toată parcela în **UTR-L3- zonă de locuințe individuale.**

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Având în vedere că terenul studiat se afala situat in zona de locuințe individuale, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare, deoarece se mentine aceeasi funcțiune de locuințe individuale. În plus, funcțiunea propusă, si anume cea de construire locuințe completează activitățile deja existente în zonă .

Potential de dezvoltare

Realizarea de noi construcții de locuințe în zonă va contribui la dezvoltarea zonei si la extinderea teritoriului construibil. Astfel nu sunt consecințe negative asupra unitati teritoriale de referinta din care face parte si nici din punct de vedre economic si social.

2.2. Încadrare în localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism), în localitatea Alba Iulia, str.Francisca, nr.12B, județul Alba.

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

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia face prin intermediul strazii Francisca care face



legătura cu terenul studiat si cu alte străzi înconjurătoare.

Vecinatatile amplasamentului:

- la nord: – proprietaten privată - Ciobanu Catalin
- la sud: Domeniu public – Str.Francisca ;
- la est: proprietaten privată -Cristoltean Dorin Teodor
- la est:proprietaten privată – Luca Adriana

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 “Normativ privind documentațiile geotehnice

pentru construcții”, amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului normativul NP 112-2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă a fi mai mare sau cel puțin egală cu -1.50 m.

- presiunea convențională este de : $P_{conv \text{ de baza}} = 330 \text{ kPa}$;

- Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,15g$ și perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$. La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 3.80 m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO GOLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

NU ESTE CAZUL

Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se face prin intermediul străzii Francisca care face legătura cu terenul studiat și cu alte străzi din jur. Strada Francisca are un profil carosabil de 10m (7m carosabil cu două fire de circulație și toruar 1,5m în ambele părți ale carosabilului) această stradă a fost reglementată în PUZ precedent și preluată și în documentația de față.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

- pe teren nu există construcții

Relationări între funcțiuni.

- funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de locuințe individuale care se include în funcțiunea de locuire deja existentă

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- zona nu este intens construită deoarece este în curs de dezvoltare

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial dezvoltat în ceea ce privește teritoriul constructibil, și este favorizat și de existența căilor de acces în zona și de existența rețelelor edilitare, majore.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- zona beneficiază de o rețea stradală în curs de realizare/modernizare precum și de rețele edilitare existente în zona : de apă potabilă, rețea de energie electrică și rețea de gaz

Asigurarea cu spații verzi.

- prin proiect se va asigura minim 30% spațiului verde amenajat din suprafața constructibilă a parcelei

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul

Principalele disfuncționalități

- disfuncționalitățile existente în zona la momentul actual sunt: rețeaua de străzi care nu sunt

asfaltate și rețeaua de canalizare care nu există în zona studiată.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, în imediata vecinătate a acesteia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și rețea de distribuție a gazelor naturale.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

este una satisfacătoare, deoarece în zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe căile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

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

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obiective ale populației

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

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

Administrația locală consideră oportună extinderea teritoriului constructibil ceea ce duce la dezvoltarea zonelor de locuințe și realizarea acestora respectând reglementările documentațiilor de urbanism aprobate pe zona respectivă.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Proiectantul apreciază oportună realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității Alba Iulia.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren perfect plat.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat este plat și nu prezintă

probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita imbunatatiri sau consolidari.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat are la bază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan iar conform PUZ aprobat cu HCL 387/2009 terenul se afla situat în **UTR- L1 – zona de locuințe individuale cu confort sporit** prima parcela în suprafata de 301mp (c.f. nr. 95650), iar în **UTR- L3- zona de locuințe individuale** se află cea dea doua parcelă în suprafață de 399mp (cf.nr. 112875,) .

3.3. Valorificarea cadrului natural

La pozitionarea constructiei se va tine seama de parametrii planimetrice ai amplasamentului, de zona de acces si de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezinta elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune amenajarea spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie integrate armonios in functiunea propusa, sporind astfel atractivitatea sitului si a investitiei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Francisca, ce face legatura alte căi de circulație din zonă.

Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. Francisca, nu este modernizată și nici asfaltată având un profil carosabil necorespunzător traficului, astfel sa propus modernizare cu o lățime carosabilă de 10m m(ce corespunde la 2 fire de circulatie de 3,5 m fiecare) și este încadrată de două trotuare de 1,5m lățime, in documentații anterioare si astfel le-am preluat si in documentatia de față.

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.

Coform HGR 525/1996, Anexa 5, numarul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

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

Pentru realizarea pe amplasamentul studiat a locuinței individuale si a amenajarilor aferente se propun urmatoarele:

1. schimbarea destinatiei terenului din UTR- L1 – zona de locuințe individuale cu confort sporit in UTR-L3A-zonă destinata constructiilor de locuințe individuale

2. stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabila a amplasamentului este determinata, conform planșei 2- Reglementari urbanistice, astfel:

- la nord: – proprietaten privată - Ciobanu Catalin- retragere fata de limita cu 3m
- la sud: Domeniu public – Str.Francisca - retragere fata de aliniament cu 3m ;
- la est: proprietaten privată -Cristoltean Dorin Teodor - retragere fata de limita cu 3m
- la est:proprietaten privată – Luca Adriana- retragere fata de limita cu 0.6m

3. stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus =1.2
- Regim maxim de inaltime: P, P+1 (M), Hmax coama = 9 m.

Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	700	100	-	-
Teren construibil edificabil	-	-	467,32	66,76
Retragere fata de limitele laterale ale parceli	-	-	232,68	33,24
TOTAL	700	100	700	100

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena

cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la

capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investitia propusa va avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică si gaz prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente in zona.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului.

Reteaua de canalizare :

Canalizare menajera

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara existenta in incinta, următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare. Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC de DN25 și se va dirija spre coloanele de ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta. Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre un bazin betonat vidanjabil de cate ori este nevoie. Această soluție va fi utilizată pana la realizarea in sistem centralizat a canalizari in zona, când beneficiarul se obliga să se racordeze la sistemul de canalizare public când acesta va fi realizat în zonă. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrica pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distributie existenta in zonă.

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distributie existenta in zona

In noul imobil se va realiza o instalatie de utilizare gaze naturale in regim de presiune joasa pentru

alimentarea cu gaze naturale a centralei termice.

Gestionarea deșeurilor

Deseurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubele vor fi amplasate într-un tarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului prin menținerea unei zone de locuințe adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh.Marius Barbieri**

**Întocmit,
ing.Ramona Sînc**

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBNAISTICE IN
VIGOARE IN VEDEREA – CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

ADAM MIHAI

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.FRANCISCA, 12B, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
09.2020

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- Domeniul de aplicare

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

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

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resure de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
!!Amplasarea fata de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.
!!Amplasarea anexelor!!

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

2. Baza legala R.L.U

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafața de 700mp, situată în Mun. Alba Iulia str. Francisca, nr.12B, jud. Alba conform c.f. nr. 95650 și cf.nr. 112875, fiind situat în UTR-V3, conform PUG aprobat Alba Iulia.

Prezenta documentație are ca scop "**schimbarea destinației** terenului din zona terenuri situate în conform PUZ aprobat cu HCL 387/2009 terenul se află situat în **UTR- L1 – zona de locuințe individuale cu confort sporit** prima parcelă în suprafața de 301mp (c.f. nr. 95650), iar în **UTR- L3- zona de locuințe individuale** se află cea de-a doua parcelă în suprafața de 399mp (cf.nr. 112875,).

Terenul studiat este în suprafață totală de 700mp fiind format din 2 parcele cu suprafața de 301mp (c.f. nr. 95650)și 399mp (cf.nr. 112875,) care se propun spre alipire astfel rezultând o parcelă cu suprafața totală de 700mp.

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale pe terenul studiat, dar din punct de vedere urbanistic terenul se află situat conform PUZ aprobat cu HCL 387/2009 în intravilan în **UTR- L1 – zona de locuințe individuale cu confort sporit** prima parcelă în suprafața

de 301mp (c.f. nr. 95650) , iar în **UTR- L3- zona de locuinte individuale** se află cea de a doua parcelă în suprafață de 399mp (cf.nr. 112875,). Astfel prin PUZ se propune modificarea zonei functionale din **L1 în L3** incluzând astfel toată parcela în **UTR-L3- zonă de locuințe individuale**.

- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și functionarea obiectivului de investiție preconizat;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat se afla în intravilanul localității Alba Iulia, fiind înconjurat de terenuri aflate în intravilan, sau terenuri cu construcții

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în functionarea propriu-zisă.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

În imediată apropiere a amplasamentului, pe suprafețele drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, apă, etc) la care beneficiarii se vor racorda, mai puțin rețeaua

de canalizare care la momentul actual in exista in zona studiata, astfel beneficiari vor folosi fose septice ecologice, care vor fi vidanjate periodic, pana la realizarea retelei de canalizare in zona.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funcțiune propusă ce de locuințe individuale este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece terenul studiat se afla la limita zonei L3A.

Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului. In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarei lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si

mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor proiectate. Executantul si beneficiarul lucrării vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarei.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmări executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curenta a comportării in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmărirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei.

Urmărirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica , si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc.) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmărirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie

electrică, gaze naturale, apă, ale rețelilor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejurimi) etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Lucrarea de față nu este amplasată în zona drumului public.

6.3 Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea față de aliniament.

Retragerea față de aliniamentul cu strada Francisca este de 3m

Amplasarea față de aliniament pentru anexe

Anexele nu se vor amplasa în aliniamentul construcțiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m față de acestea.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- Retragerea față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor edificabile vor fi de minim 3,00m;
- 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 o clădire izolată:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;

- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m 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 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri cuplate:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 construcții izolate una față de alta:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 1. 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 3.00m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.

Amplasarea anexelor

- Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Strada Francisca, conform planșei nr. 2 de Reglementari Urbanistice. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- se va realiza acces pietonal din strada de acces (strada Francisca)

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona e echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea

utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. Pentru clădiri și lucrări în incintă.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toți locuitorii pot beneficia de racordarea la acestea.

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

- **front minim:** pentru regim înșiruit 8 m cu P+1(M) niveluri, pentru regim cuplat, izolat 12 metri
- **suprafața minimă:**
pentru regim înșiruit 150 mp.
pentru regim cuplat, izolat 200 mp.
- raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal

Prin prezentul P.U.Z terenul prezintă:

- 2 parcele de 301 mp și 399 mp care se propun spre unificare
- suprafața totală a parcelei fiind de 700 mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la o stradă de acces;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico-edilitară necesară

9.2. Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este de P, P+1(M), înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 7.00 m de la cota terenului sistematizat și 9 m la coamă.
- Se admit depășiri de 1,00-2,00 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

10.1. Parcaje.

- Parcajele în incinta vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.
- Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

10.2. Spații verzi plantate.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

10.3. Împrejmuirile

Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă.

În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune crearea unui **UTR L3A – zona locuințelor individuale**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE

- **UTR L3A – zona locuințelor individuale**.

Zona este dedicată construcțiilor de locuințe individuale și funcțiuni compatibile cu acestea.

A. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- locuințe individuale și semicolective, cu regimul de înălțime maxim de P, P+1(M); niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 7.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:

- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni turistice – hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- camping cu dotările complementare;
- spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
- loisir și sport;
- spații pentru birouri;

Utilizari admise cu conditionari:

- zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni culturale, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin
- deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o
- distanta mai mica de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în zona funcțională **L3A - zona locuintelor individuale**, cu reglementările specifice conform cap. III și IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect
arh.Marius Barbieri

Întocmit

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 81942 /19.08.2020

23. Raport de specialitate

ADAM MIHAI solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VIGOARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE, ALBA IULIA, STR. FRANCISCA, NR. 12B

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune prin PUZ mentinerea functionalitatii zonei **L3** si modificarea zonei **L1 in L3** pentru construirea unei locuinte familiale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii, arabil = 700 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = **L3** – este zona locuintelor individuale si **L1** – zona locuintelor individuale cu confort sporit / UTR = **L3** zona locuintelor individuale

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

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

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentul local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil .

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

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: S+D+P+M si S+P+1E / P+1(M)

POT max. existent/propus = 40% si 250% / 40%

CUT max. existent/propus = 1.2 si 0.5 / 1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Se propune acces auto si pietonal din str. Francisca. In interiorul parcelei se propune o alee auto de incinta si alei pietonale pentru acces la locuinte. Pe parcela se vor realiza spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

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

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului:** Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului 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 ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

privind elaborarea studiilor

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBNAISTICE IN VIGOARE IN
VEDEREA – CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE

BENEFICIARI: ADAM MIHAI

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

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

Vecinii directi ai amplasamentului studiat:

- initiatorul s-a deplasat personal la domiciliul vecinilor directi ai terenului si le-a prezentat propunerile planului urbanistic zonal.
- prin afisaj pe panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public

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

- nu au fost transmise prin posta intentile de elaborare a documentatiei deoarece, vecinii directi au fost contactati direct de către beneficiar la domiciliul acestora,
- pentru a putea fi consultată si ulterior facute, observatii sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse în planul urbanistic de zonal dacă e cazul.

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

- Toti vecini interesati sunt domiciliati in mun.Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.
- Toate intalnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesati.
- Localizarea rezidentilor s-a facut prin depalsare la terenurile vecine sau telefonic.
- Informatiile s-au desfasurat pe baza prezentarii planului urbanistic zonal

4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- Numarul de persoane care au participat la acest proces a fost de: 4 persoane
- unul dintre beneficiari si anume Ciobanu Catalin nu a putut fi contactat deoarece este plecat in strainatate.

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 au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.

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;

- Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse

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

- Nu sunt.

Intocmit,
Arh.Marius Barbieri



PL
MODIFICARE
VIGOARE ÎN VEDEREA -CONSTRUIRII UNEI
LOCUINȚE FAMILIALE
Alba Iulia, Str. Francisca, nr. 12B, jud Alba

LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere de la aliniament

REGLEMENTĂRI PROPUSE:

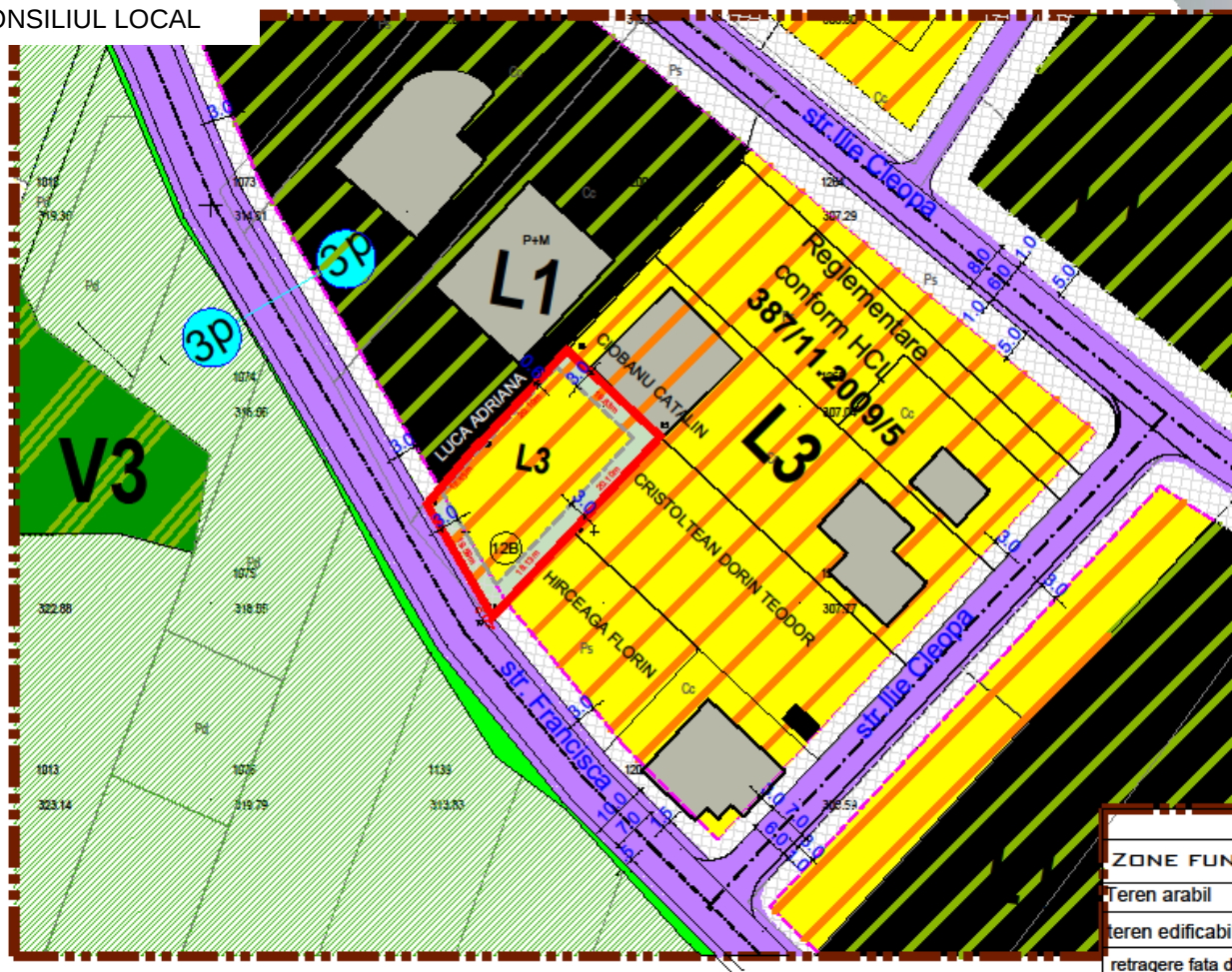
- Se propune trecerea parcelei situate în UTR-L1 în UTR-L3- Zonă de locuințe individuale având același UTR toată parcela studiată
- Teren edificabil (construibil)
- Retrageră față de aliniament 3m
- Retrageră față de limitele laterale 0.6-3m
- Interdicție de construire

FUNCTIUNI:

- UTR-L1- Zonă de locuințe individuale cu confort sporit
- Pădure

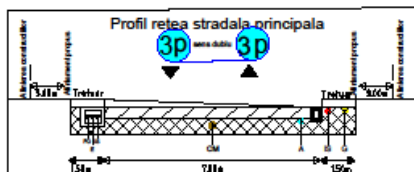
CIRCULAȚIE:

- Alei carosabile
- Trotuare adiacente căilor de circulație



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	700	100	-	-
teren edificabil(construibil)	-	-	467,32	66,76
retragere fata de limitele parcelei	-	-	232,68	33,24
Total	700	100	700	100



Indici tehnici - propus PUZ -UTR-L3	
P.O.T.propus PUZ	4 0%
C.U.T.propus PUZ	1,2
Regim înălțime propus, P+1(M), h=9m	

PROIECTANT GENERAL:

barbieri
SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Traian,
nr. 17A, jud. Alba
Registrul comerțului:
J01/567/05
C.U.I. 17574610

Den.Lucrării:

PUZ. MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN
VIGOARE ÎN VEDEREA -CONSTRUIRII UNEI
LOCUINȚE FAMILIALE

Nr. pr.
54/2020

Den.Plansei:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE

Faza:
PUZ

Beneficiar:

ADAM MIHAI

Sef proiect:

arh. Marius Barbieri

Proiectat:

arh. Marius BARB

Desenat:

ing.Ramona Sinc

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 26.11.2020