

1. Proiect nr. **61/2020**

Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice

Alba -Iulia, strada LALELELOR/MOLIDULUI, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **SECARA RAZVAN si SECARA ALINA**
Strada GLADIOLELOR, nr.1, bl.6ABC, ap.18

Proiectant general: **S.c. LEF Architects 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;

septembrie 2020

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457**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 : 1.000 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 1.000 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 1.000 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 1.000 |

1

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice”

Alba -Iulia, strada LALELELOR/MOLIDULUI, jud. Alba

- Beneficiar:

SECARA RAZVAN si SECARA ALINA

Strada GLADIOLELOR, nr.1, bl.6ABC, ap.18

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, adiacenta strazilor Lalelelor si Molidului, cu scopul modificarii posibilitatilor de utilizare a terenurilor reglementate prin documentatiei de urbanism PUZ Alba -Micesti, aprobat prin HCL nr. 195 din 2013, in vederea construirii unor imobile de locuinte colective.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este proprietate privata a d-lui Secara Razavan si al d-nei Secara Alina, in cote de 1/2, este identificata cu CF 102676, nr.cad. 102676 avand suprafata de 420mp. Terenul este liber de constructii.

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.1155 din 22.07.2020**
- Extrase carte funciara
- Ridicari topografice
- Studii geotehnice
- 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
 - P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 195/2013

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evolutia zonei :

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

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

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

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord-vest 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 suprafere obiect al documentatiei.

- La NV – Strada Sucevita
- La SE – proprietate privata
- La SV – Strada Valea Popii/ str. Calugarilor
- La NV – proprietate privata

Vecinatati la nivelul intregii suprafere obiect al documentatiei.

- La NV – proprietati private-zona mixta L1 zona locuinte individuale conform PUZ Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013.
- La NE – proprietati private-zona mixta L3 zona locuinte individuale conform PUZ aprobat cu HCL 256/2011.
- La SV – Strada Lalelelor cu un profil de 10 m alcatuit din 7 m carosabil si doua trotuare de cate 1,5m, reglementata prin PUZ Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013.
- La SE – Strada Molidului, cu un profil transversal de 8m, alcatuit din carosabil 6m si doua trotuare de cate 1 m fiecare, reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 256/2011.

Situatia actuala :

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, in parte de NV a acesteia. In zona studiata sunt impuse doua tipuri de reglementari urbanistice, unele impuse prin PUZ aprobat cu HCL 256/2011 si altele impuse prin PUZ Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013, ambele avand functiunea dominanta locuinte individuale. Prin PUZ-ul din anul 2011, au fost impuse reglementari pentru strada Molidului si suprafetele de teren adiacente acesteia. Dintr-o eroare, parcela studiata prin prezenta documentatie de urbanism a fost exclusa din suprafata reglementata la momentul respectiv, desi aceasta face parte din acelasi front stradal. Ulterior, in anul 2013, prin PUZ-ul Seigau, care regelementa o zona mult mai extinsa, parcela ramasa in afara PUZ-ului din 2011, a fost cuprinsa in UTR L1, a carui reglementari legate de suprafata minima si procent de ocupare a terenului o faceau neconstruibila.

Scopul documentatie este modificarea prezentelor reglementari urbanistice aplicabile parcelei de teren obiect al documentatie pentru a o transforma in parcela construibila. Ramanand neconstruita, parcela studiata, va crea o imagine nepotrivita la intersectia celor doua strazi de care o delimiteaza.

Propunerea

Se propune introducerea unei noi unitati teritoriale de referinta LC1 care sa reglementeze posibilitatile de utilizare a parcelei obiect al documentatiei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrologică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul în zonă este plat, condițiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influențează negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulația

• **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.**

Accesul la viitorul imobil se va putea face atât din strada Molidului cât și din strada Lalelelor. Cele două străzi sunt de pământ, neavând organizat profilul transversal.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zonă este una cu terenuri arabile în intravilanului localității Alba Iulia dar încă nu este dezvoltată din punct de vedere a tramei stradale, a rețelelor edilitare și a fondului construit. Terenurile sunt libere de construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei :

Pe strada Lalelelor există următoarele utilități : apă, canalizare, gaz, curent electric.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Oportunități ale populației

Documentația trece prin procedura de consultare a populației, cu etapele ei specifice în care cei interesați își pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate în cadrul procesului de informare vor fi analizate și vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

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

În etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

- initiator al PUZ va afisea 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 si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;
- Studiu geotehnic ;
- Studiu topografic ;
- **Asigurarea acceselor :** Accesul se va realiza din strada Molidului, strada reglementata prin P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 195/2013, avand urmatorul profil transversal:
 - trotuat 1m
 - carosabil 6 m
 - trotuar 1 m

3.2. Prevederi ale P.U.G/P.U.Z

În zona studiată sunt impuse două tipuri de reglementări urbanistice, unele impuse prin PUZ aprobat cu HCL 256/2011 și altele impuse prin PUZ Seigau aprobat cu HCL 195 art.8/06.2013, ambele având funcțiunea dominantă locuințe individuale. Prin PUZ-ul din anul 2011, au fost impuse reglementări pentru strada Molidului și suprafețele de teren adiacente acestora. Dintr-o eroare, parcela studiată prin prezenta documentație de urbanism a fost exclusă din suprafața reglementată la momentul respectiv, deși aceasta face parte din același front stradal. Ulterior, în anul 2013, prin PUZ-ul Seigau, care reglementează o zonă mult mai extinsă, parcela rămasă în afara PUZ-ului din 2011, a fost cuprinsă în UTR L1, a cărei reglementări legate de suprafața minimă și procent de ocupare a terenului o faceau neconstruibilă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulației

Se vor păstra nemodificate profilele transversale ale celor două străzi:

- Strada Lalelelor
 - Trotuar- 1m
 - Carosabil 1 bandă- 4m
 - Canal ANIF
 - Carosabil 1 bandă- 4m
 - Trotuar- 1m
- Strada Molidului
 - Trotuar- 1m
 - Carosabil 6 m (alcatuit din două bezi de circulație de câte 3 m)
 - Trotuar- 1m

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune o nouă unitate teritorială de referință:

- UTR Lc1 – zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată nu dispune de toate rețele edilitare, se propune dezvoltarea echipării edilitare astfel : extinderea și dezvoltarea rețelelor existente în zonă după cum urmează :

- alimentarea cu apă prin extinderea instalațiilor de alimentare cu apă existente în strada Lalelelor.
- În zonă nu este rețea de canalizare. Până la extinderea rețelei se propune dotarea viitoarelor locuințe 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 Lalelelor.
- 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 strada Lalelelor.
- 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

Dintr-o eroare, parcela studiata prin prezenta documentatie de urbanism a fost exclusa din suprafata PUZ-ului elaborat in anul 2011, desi aceasta face parte din acelasi front stradal. Ulterior, in anul 2013, prin PUZ-ul Seigau, care regelementa o zona mult mai extinsa, parcela ramasa in afara PUZ-ului din 2011, a fost cuprinsa in UTR L1, a carui reglementari legate de suprafata minima si procent de ocupare a terenului o faceau neconstruibila. Prin prezenta documentatie, se urmareste modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare, pentru ca aceasta parcela sa devina construibila.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

1. Proiect nr. **61/2020**

Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice

Alba -Iulia, strada LALELELOR/MOLIDULUI, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **SECARA RAZVAN si SECARA ALINA**
Strada GLADIOLELOR, nr.1, bl.6ABC, ap.18

Proiectant general: **S.c. LEF Architects 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;

septembrie 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare P.U.Z. pentru modificarea reglementărilor urbanistice

Cap. I - Prescripții generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine și explicita soluțiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administrația locală prin intermediul căreia se stabilesc concret și restrictiv în conformitate cu legislația specifică în vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către consiliul local pe baza a avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 republicată și în concordanță cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

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

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

1.5. Construcțiile cu caracter militar și special nu se supun prevederilor actualului regulament, fiind autorizate în condițiile prevăzute de lege.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin h.g.r. nr. 616/1993 și h.g.r. nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonanței guvernului nr. 68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile 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 iretelelor 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

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabilește condițiile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor noi pentru zona studiată.

Sistematizarea zonei studiate propune următoarea zonificare funcțională, monitorizată și gestionată pe baza reglementărilor urbanistice conform unităților teritoriale (UTR) delimitate grafic în planșa A2 – “Reglementări urbanistice”.

- **U.T.R. Lc1 – clădiri de tip urban, locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.**

4. Valabilitate și modificări

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

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

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, gaz și telecomunicații.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: ☐

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. ☐

- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. □
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent
 - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - regim de aliniere liber – peisager
 - din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de bransare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

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

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

Suprafața de teren va fi împărțită în două categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate căilor de circulație, parcajelor și zonelor verzi

Cap. III - Prevedrile regulamentului local de urbanism

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. L – locuire – se propune preluarea reglementarilor L3A PUG

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

Sectiunea I – Utilizare functionala

Utilizari admise

- locuinte individuale in regim izolat sau cuplat
- spatii de cazare sub forma de hotel, pensiuni, vile turistice in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente constructiilor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.

Utilizari permise cu conditionari

Se admit, in cladiri individuale sau la parterul imobilelor de locuinte, urmatoarele functiuni :

- magazine pentru comert cu amanuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- cabinetele medicale
- birouri
- restaurante, cofetarii, cafenele etc

cu urmatoarele conditionari :

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele

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.

Sectiunea II – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

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
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

- impune o retragere minima de **3 m** fata de aliniament pentru ambele laturi adiacente strazilor Lalelelor si Molidului.

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 si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

Circulatii si accese

- 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.

Stationarea autovehicolelor

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

Sectiunea III – 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 = **0,6 mp.ADC/mp.teren**

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- 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 normele 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 descaracare 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**

- Nu este cazul

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 p.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**

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 119582 /20.11.2020

10. Raport de specialitate

SECARA RZVAN, SECARA ALINA MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE, ALBA IULIA, STR. LALELELOR, STR. MOLIDULUI, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea prezentelor reglementari urbanistice aplicabile parcelei studiate pentru a o transforma in parcela construabila.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil= 420 m².

Funciunea aprobata/reglementata – conform PUZ aprobat, UTR = **LM**-subzona **L1** – zona locuintelor individuale cu confort sporit / **Lc1** – zona cladiri de tip urban, locuinte individuale in regim izolat sau cuplat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Lalelelor si str. Molidului.

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

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

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 40%

CUT max. = 0.6

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Este permisa autorizarea lucrarilor de amenajare si construire, numai daca se asigura accesul pe proprietate dintr-o circulatie deschisa publicului.

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

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

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

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



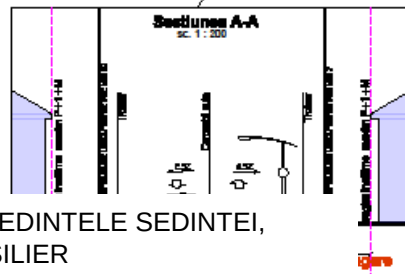
Intocmit,
Adriana Gheorghescu





LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita intravilan
- Proprietate Razvan Secara
- Aliniament propus
- Limita zona edificabila
- U.T.R. - L1 conform P.U.Z. Seizua HCL 106/2013
- U.T.R. - L3 reglementat HCL 256/2011
- Strazi reglementate anterior prin docum. urb. aprobat



Proprietar: SECARA RAZVAN
CF 102678; nr. cad. 102678
Suprafata: 420 mp
Propuneri: U.T.R. - L1 - zona cladiri de tip urban
locuinte individuale in regim izolat si cuplat
P.O.T. maxim propus 40%; C.U.T. max. propus 0,6
H max. propus P+1

ALBA IULIA 26.11.2020

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

Verif. Exp.	Nume	Semnatura	Carinta	Referat numarul
BIROU DE ARHITECTURA Adresa: Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 26, Jud. Alba Telefon: 0371/411111 - 411112 FAX: 0371/411113 C.A.M. 7111 - Activitat de arhitectură				
Beneficiar: SECARA RAZVAN si SECARA ALINA Alba Iulia, BUZIAS, nr. 8, Jud. Alba				Proiect nr. 61/2020
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect
Self Proiect	Arh. Lancelan Fr. Gh.		1:1.000	pentru mod
Stat	Arh. Lancelan Fr. Radu		DATA:	Elaborare PUZ pentru
Int	Ing. Vasile Petronela		Sept. 2020	planul de amenajare si constructii
				Den. Planşa:
				REGL

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER