

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

PROIECT NR. 78/2020

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Loc. Alba Iulia, Str.GRUIA NOVAC, IOAN PETRU CULIANU, F.N., jud. Alba

BENEFICIARI: MARGINEAN ALEXANDRU SORIN, MARGINEAN ANA, TODORAN ANA,
OLCAR ENIKO, DAN VASILE VIOREL, DAN BOGDAN IOAN, DAN VASILE DANIEL, DAN
PETRU VASILE, DAN DOINA FLOARE

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

Data: 2020

Exemplar nr. **1**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE :
- ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8
 - NR. PROIECT : 78/2020
- BENEFICIAR : MARGINEAN ALEXANDRU SORIN, MARGINEAN ANA, TODORAN ANA, OLCAR ENIKO, DAN VASILE VIOREL, DAN BOGDAN IOAN, DAN VASILE DANIEL, DAN PETRU VASILE, DAN DOINA FLOARE
ADRESA OBIECTIV : Loc. Alba Iulia, Str.GRUIA NOVAC, IOAN PETRU CULIANU, F.N., jud. Alba
 - FAZA : PUZ
 - PROIECTANT GENERAL:
S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.
 - COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
 - DATA ELABORARII: 2020

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste :

- modificarea **LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, in subzona L1M₂ - locuinte individuale cu D+P+M / S+P+1E, in regim de construire izolat pe lot individual si cuplat pe lot comun.**

Lot minim 600 mp (locuinte izolate/cuplate pe acelasi lot) si front minim la strada de minim 15.00m.

- realizarea unei strazi de acces la loturile propuse care va face legatura intre strada Ioan Petru Culianu si strada Gruia Novac cu profil de 8.00m Plansa nr.2.

- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013, PUZ aprobat cu

HCL 162, art.14 din 28.05.2019 si Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceleiasi proiect;

- PUZ SEIGAU aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013
- PUZ aprobat cu HCL 162, art.14 din 28.05.2019
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin :

CF 109874, NR. TOPO. 109874, S = 1000 mp,
CF 109876, NR. TOPO. 109876, S = 1079 mp,
CF 109875, NR. TOPO. 109875, S = 1000 mp,
CF 81837, NR. TOPO. 81837, S = 10434 mp,
CF 109264, NR. TOPO. 109264, S = 6815 mp

S total teren = 20328 mp, avand categoria de folosinta arabil.

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

Zona studaita a fost cuprinsa si studiata anterior in PUZ "Seigau" aprobat cu HCL 195. Art.8 din 26.06.2013. Prin PUZ "Seigau" a fost propusa o dezvoltare urbanistica care se va respecta si in PUZ actual.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenurile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in partea de vest a acestuia in zona de versant, cu acces direct din strada Gruia Novac, Str. Ioan Petru.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zona rezidențială cu locuințe individuale.

❑ 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de localitate terenurile studiate sunt localizate în intravilanul municipiului Alba Iulia, zona vestică între strada Gruia Novac, Str. Ioan Petru Culianu.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

❑ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este cu panta de la vest la est.

Principalul curs de apă din zona este râul Mureș.

Zona climatică A, zona seismică D.

❑ 2.4. CIRCULAȚIA

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

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respective, și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care nu asigură deocamdată necesarul de circulații din zona.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradale secundară.

În cadrul PUZ-ului actual se dorește respectarea tramelor stradale propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195, art.8 din 28.06.2013 și propunerea unei străzi de legătură între Str. Gruia Novac, Str. Ioan Petru Culianu.

Capacități de transport, greutate 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

În zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

❑ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale cu confort sporit in regim de construire izolat si anexe aferente conf. **L1**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Cetate (piata agro-alimentara, servicii, comert, etc.) care se afla in vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strazile nefiind asfaltate si amenajate cu trotuare iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in vecinatatea zonei studiate exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

❑ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

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

Se propune :

- Modificarea zonificarii **LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, in subzona L1m - locuinte individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, in subzona L1M₂ - locuinte individuale cu D+P+M / S+P+1E, in regim de construire izolat pe lot individual si cuplat pe lot comun.**
Lot minim 600 mp (locuinte izolate/cuplate pe acelasi lot) si front minim la strada de 15.00m.
- precum si realizarea unei strazi de acces la loturile propuse care va face legatura intre strada Ioan Petru Culianu si strada Gruia Novac cu profil de 8.00m .
- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat.

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

Se propune :

- Modificarea zonificarii **LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m in subzona**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilie, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

L1M₂ - locuinte individuale cu D+P+M / S+P+1E, in regim de construire izolat pe lot individual si cuplat pe lot comun.

Lot minim 600 mp (locuinte izolate/cuplate pe acelasi lot) si front minim la strada de 15.00m.

- precum si realizarea unei strazi de acces la loturile propuse care va face legatura intre strada Ioan Petru Culianu si strada Gruia Novac cu profil de 8.00m .
- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

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

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

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

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zon studiata este de 0.80-;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

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

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in zona “**UTR LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013** Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 20328 mp de teren avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strazile propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195 art 8., 2013 cat si de strada nou propusa.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si probabil din fondurile proprietarilor.

❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezinta valente mai deosebite fiind terenuri terasate pe versant.

❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi propuse prin PUZ "SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (Str. Gruia Novac, Ioan Petru Culianu, Iancu Jianu, etc.) precum si pe strada nou propusa si strazile propuse si aprobate prin alte documentatii de urbanism.

Prin PUZ SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013 **sa IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU precum si propunerea unei strazi de legatura intre STR. Gruia Novac si Ioan Petru Culianu cu un profil de 8.00m (6.00m carosabil si cate un trotuar de 1.00m de o parte si alta a carosabilului).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

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

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

Funcțiunea zonei studiate este de zona a **locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m.**

Pentru zona reglementată se dorește : modificarea zonificării **LM - subzona L1 a locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, în subzona L1M₂ - locuințe individuale cu D+P+M / S+ P+1E, în regim de construire izolat pe lot individual și cuplat pe lot comun. Lot minim 600 mp (locuințe izolate/cuplate pe același lot) și front minim la strada de 15.00m conform planșei nr.2.**

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strazile modernizate și strada nou propusă.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- pentru terenurile (Proprietari – conf. CF 109875,109874,109876,) aflate în partea de sud a strazii Ioan Petru Culianu față de strazile Gruia Novac, Ioan Petru Culianu și strada propusă clădirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**,
- pentru terenul (Proprietari – conf. CF 109264) aflat în partea de nord a strazii Ioan Petru Culianu față de strada Gruia Novac, Ioan Petru Culianu clădirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**.
- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectând **HCL 106/2009** și Cod Civil.
- Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.
- **Lotul constructibil va avea suprafața minimă de 600 mp pentru locuințe individuale în regim de construire izolat pe lot individual și izolat sau cuplat pe lot comun.**
 - POT EXISTENT = 25%, POT propus = 30%
 - CUT EXISTENT = 0.5, CUT propus = 0.6

Bilant Teritorial

V. BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAȚE din care:	20328.00	100.00	20328.00	100.00
LM - subzona L1 a locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E	19906.80	97.93	-	-
LM - subzona L1m a locuințelor individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E în regim de construire izolat și locuințe individuale pe lot comun realizate în regim construire izolat sau cuplat	-	-	18707.00	92.02
1. L1m- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, din care:	-	-	18707.00	92.02
ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE în regim de construire izolat sau cuplat	-	-	18707.00	92.02
Zona interdicție definitivă de construire, utilizată pentru amenajări spații verzi	-	-	3079.00	15.14
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA	421.20	2.07	1621.00	7.97
ZONA AFERENTĂ STRAZILOR	216.70	1.07	1126.00	5.54
ZONA AFERENTĂ TROTUARELOR	204.50	1.00	495.00	2.43

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

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

3.6.5. Salubritate

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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant) .

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

❑ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru dezvoltarea strazii Gruia Novac si crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 1612.50 mp (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Ioan Petru Culianu, Gruia Novac si creeri strazii nou propuse) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilieț, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa :

- modificarea subzonei L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, in subzona L1M₂ - locuinte individuale cu D+P+M / S+P+1E, in regim de construire izolat pe lot individual si cuplat pe lot comun. Lot minim 600 mp (locuinte izolate/cuplate pe acelasi lot) si front minim la strada de 15.00m,
- realizarea unei strazi de acces la loturile propuse care va face legatura intre strada Ioan Petru Culianu si strada Gruia Novac cu profil de 8.00m Plansa nr.2.
- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Loc. Alba Iulia, Str.Gruia Novac, Ioan Petru Culianu,F.N.,Intravilan, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PUZ MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Loc. Alba Iulia, Str.Gruia Novac, Ioan Petru Culianu,F.N.,Intravilan, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

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

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenurile aflate intre strada Gruia Novac si strada Iancu Jianu, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L1**.

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

- **domeniul privat L1m**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat si cuplat, cu regim de inaltime **S+P+E**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile

locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei,

având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau

definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in **UTR LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m si se doreste modificarea zonificarii , in subzona L1M₂ - locuinte individuale cu S D+P+M / S+P+1E, in regim de construire izolat pe lot individual si cuplat pe lot comun. Lot minim 600 mp (locuinte izolate/cuplate pe acelasi lot) si front minim la strada de 15.00m.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = $\frac{Sc}{St} \times 100$**

POT propus = 30%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 1/2 h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- pentru terenurile (Proprietari – conf. CF 109875,109874,109876,) aflate in partea de sud a strazii Ioan Petru Culianu fata de strazile Gruia Novac, Ioan Petru Culianu si strada propusa cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**,
- pentru terenul (Proprietari – conf. CF 109264) aflat in partea de nord a strazii Ioan Petru Culianu fata de strada Gruia Novac, Ioan Petru Culianu cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- **clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 2.0 metri fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte.**
- In cazul locuintelor individuale pe lot comun realizate in regim de construire cuplat distantele fata de limitele laterale vor fi de minim **4.00 m** si egale intre ele. Locuintele cuplate vor avea fundatii individuale si un rost de tasare in zona de cuplare de min. **3.00 cm**.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**, **dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea maxima a cladirii** propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)

Amplasarea anexelor :

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strazile propuse spre modernizare si strada nou propusa prin actualul PUZ sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

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

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

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de :

Lotul construibil va avea suprafața minimă de 600 mp pentru locuințe în regim de construire izolat și pentru locuințele individuale pe lot comun realizate în regim de construire cuplat .

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
	L1m	L1m
Izolată	600 mp	15 m – pentru lot
cuplat	600 mp	15 m – pentru lot

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și realizării străzi propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 7.50 m

Înălțimea la coama a clădirilor propusă va fi de maxim 11.00m

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota 0.00 m a clădirii.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Aspect volumetric și învelițoare:

Clădirile propuse vor avea învelițoare tip sarpantă cu:

- acoperis în două sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate
- nu sunt premise învelițurile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate
- nu sunt premise acoperisurile tip terasă circulabilă/necirculabilă

Finisaje exterioare:

Toate învelițurile vor fi realizate din țiglă ceramică sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placate cu piatră.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri și spații verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuință;

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate. Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.3. Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea $H_{min} = 1.50$ m si $H_{max} = 2,20$ m înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea $H_{min} = 1.80$ si $H_{max} = 2,20$ m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 În cadrul **UTR LM** au fost stabilite următoarele zone:

L1M₂ Zona rezidentiala

L1M₂ – Subzona locuințelor individuale cu maxim D+P+M / S+P+1E, în regim de construire izolat și cuplat

L1M₂ – Cr Subzona circulației pietonale și parcaje

L1M₂ – Zv Subzona spații verzi

- zona cu loturi minime construibile de **Lot minim 600 mp (locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplate pe lot comun)** în regim de înălțime: **D+P+M / S+P+1E**.

C Zona cai de comunicație rutiera

Cr – Subzona strazi , circulație auto și pietonală

- zona cu circulații auto și pietonale - strazi

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

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.Z. SEIGAU si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

UTR LM – zona locuinte individuale in regim izolat si cuplat cu maxim D+P+M / S+P+1E niveluri.

L1M₂ Zona rezidentiala

L1M₂ – Subzona locuintelor individuale, D+P+M / S+P+1E, in regim de construire izolat si cuplat.

L1M₂ – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L1M₂ – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte familiale;

constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat si cuplat si amenajarile complementare acestora.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- se admit maxim 3 anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, chiosc/filigrorie si altele asemenea cu conditia respectarii POT-ului si gradului de ocupare maxime admise.

- se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii ce ocupa maxim 150 mp in cadrul cladirii – - cabinete medicale individuale,, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale precum si cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, after school pentru maxim 20 copii indiferent de suprafata ocupata.

- se admit cu detalierea reglementarilor prin PUD pensiuni, functiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – cresa, gradinita, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale (frizerie-coafor, sali intretinere fizica, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale, ateliere de manufactura (exemple: olarit, gravura, creatie vestimentara) – a caror dimensiune nu depaseste suprafata construita desfasurata echivalenta unei locuinte, nu perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesita mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme si nu utilizeaza terenul liber pentru depozitare si productie;

- se admite comertul cu amanuntul de proximitate in cuantum de maxim de 25% din suprafata construita desfasurata dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfa si ambalaje) cu autorizare directa

- se admit localuri de alimentatie publica cu maxim 20 locuri, ce nu perturba vecinatatea (nu au program muzical in spatii deschise sau neizolate fonic si nu provoaca alta poluare sonora sau vibratii, nu provoaca poluare olfactiva si nu au program intre orele 22:00 – 6:00- in baza unei documentatii de urbanism PUZ .

- se admit lacasuri de cult in baza unei documentatii de urbanism PUD Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 8:00-22:00, cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu mici magazine cabinete medicale sau farmacii cu orar non-stop)

Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;

Localurile de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult

Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant.

-se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectivă a deeurilor pe amplasamente care nu stănjesc circulația auto și pietonală și sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuințelor și altor imobile cu funcțiuni protejate potrivit HG 536/1997.

2.6. Utilizări interzise:

- funcțiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoacă disconfort vecinilor: implică trafic mare de persoane, mărfuri, producere sonoră, olfactivă etc și au program și între orele 22:00÷ 6:00;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru subsistență și producție
 - depozitare de toate tipurile;
 - orice alte funcțiuni în afara celor menționate la art.1 și 2
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile și amenajările legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine și/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum și cele care ar putea afecta imaginea străzii și cea generală sau care ar putea provoca orice fel de dezastre vecinătăților.
- interdicție temporară de construire fără obținerea avizelor specifice și fără autorizație de construire .
- Interdicția permanentă de construire se referă la:
 - Interdicție de construire pe fașa de teren aflată la aliniament reprezentând fașa de protecție sanitară a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise față de drumul public, în funcție de configurația parcelelor.
 - Interdicție de construire pe fașa de teren aflată în fața aliniamentului, la fiecare caz în parte ,reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public
 - depozitari de materiale reutilizabile;
 - platforme de precollectare a deeurilor urbane;
 - creșterea animalelor pentru subsistență;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbe geometria zonei .
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
 - se interzic orice intervenții de natură să contravina caracterului general al lotizării.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- pentru terenurile (Proprietari – conf. CF 109875,109874,109876,) aflate in partea de sud a strazii Ioan Petru Culianu fata de strazile Gruia Novac, Ioan Petru Culianu si strada propusa cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**,
- pentru terenul (Proprietari – conf. CF 109264) aflat in partea de nord a strazii Ioan Petru Culianu fata de strada Gruia Novac, Ioan Petru Culianu cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei :

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 2.0 metri fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte.

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:

- In cazul locuintelor individuale pe lot comun realizate in regim de construire cuplat distantele fata de limitele laterale vor fi de minim **4.00 m** si egale intre ele. Locuintele cuplate vor avea fundatii individuale si un rost de tasare in zona de cuplare de min. **3.00 cm**.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**, dar nu mai puțin de **h/2 din inaltimea maxima a cladirii** propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)

Amplasarea anexelor in interiorul parcelei :

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

Reguli referitoare la conformarea la teren:

Terenul studiat prezinta o panta generala de 6-7% dinspre strada Gruia Novac catre strada Iancu Jianu. In functie de lotizarea propusa se recomanda amplasarea locuintelor cu latura lunga perpendicular pe panta terenului. Pentru varianta de loturi cu panta terenului natural perpendiculara pe latura scurta a lotului se reglementeaza sistematizarea permisa:

In cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUZ constructiile vor urma panta naturala a terenului, fiind interzisa "modelarea" semnificativa a terenului.

Prin modelare semnificativa se intelege:

- realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinatatilor (inclusiv a strazii) sau sapaturi care pot produce destabilizari ale terenului, cu exceptia lucrarilor de sistematizare permise in prezentul regulament.
- ziduri de sprijin sau terasari (sapaturi terasate) pe limitele de proprietate sau la mai putin de 2,00 m de limitele laterale/posterioare de proprietate si la mai putin de 5,00 m de aliniamentul parcelelor; cu exceptia celor care permit sistematizarea terenului cu maxim plus sau minus 50 cm fata de CTN, realizate pe limitele de proprietate, sistematizari care vor fi dublate de realizarea zidurilor de sprijin/imprejmuire aferente, realizate pe limita de proprietate, in conditiile legii – cu acord notarial conform Cod civil.
Zidurile de sprijin si terasarile realizate in conditiile alineatului prezent vor avea inaltimi de maxim 0.60 m peste/sub cota terenului natural; iar diferenta intre zidul de sprijin/terasare va fi de minim 10 cm. (0.60 m zid de sprijin/0.50 m teren sistematizat fata de teren atural).
- prezentul alineat nu include conditionari referitoare la realizarea de ziduri de sprijin necesare corectiilor de panta ale drumurilor publice;
- umpluturi care sa ridice nivelul gradinii de fatada peste nivelul trotuarului, peste nivelul de 0.60 m zid de sprijin(imprejmuire la strada)/0.50 m teren sistematizat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi propuse prin PUZ "SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (Str.Baba Novac, Gruia Novac, Ioan Petru Culianu, etc.)

Prin PUZ SEIGAU " aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013 **sa IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU precum si propunerea unei strazi de legatura intre STR. Ioan Petru Culianu si Gruia Novac cu un profil de 8.00m (6.00m carosabil si cate un trotuar de 1.00m de o parte si alta a carosabilului).

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Parcelarea

Subzona L1m - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

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

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L1m	L1m
Izolot	600 mp	15 m – pentru lot
cuplat	600 mp	15 m – pentru lot

Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **30%** (POT max.).

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0.6** (CUT max.)

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

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

Gardurile spre strada vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 78/2020

▪ **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L1**
CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PROPUSE CU
CONFORT SPORT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se doreste modificarea subzonei L1 a locuintelor individuale cu confort sport cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, in subzona L1M₂ - locuinte individuale cu D+P+M / S+P+1E, in regim de construire izolat pe lot individual si cuplat pe lot comun. Lot minim 600 mp (locuinte izolate/cuplate pe acelasi lot) si front minim la strada de 15.00m.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

3. Raport de specialitate

OLKAR ENIKO, MARGINEAN ALEXANDRU SORIN, DAN PETRU VASILE, DAN DOINA FLOARE, DAN BOGDAN IOAN, DAN VASILE VIOREL, DAN VASILE DANIEL, MARINEAN ANA, TODORAN ANA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013, ART. 8, ALBA IULIA, STR. GRUIA NOVAC, IOAN PETRU CULIANU, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune realizarea unor parcele in vederea construirii de locuinte individuale si realizarea unei strazi de acces la loturile propuse care va face legatura intre str. Ioan Petru Culianu si str. Gruia Novac.

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: vie, arabil, neproductiv = 20328 m².

Funcțiunea aprobată: conform PUZ aprobat, UTR = L1 – zona locuinte individuale cu confort sporit

Funcțiunea reglementată: L1M₂ – subzona locuintelor individuale cu D+P+M sau S+P+1E in regim de construire izolat sau cuplat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire aprobat: izolat.

Regimul de construire propus: cuplat, izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strazile Ioan Petru Culianu, Gruia Novac si strada propusa.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: 3m la strada propusa si 3m/5m lal str. Gruia Novac si la str. Petru Culianu, conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice aferenta PUZ

Retrageri fata de proprietatile vecine: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de 2.0 metri fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa, conform regulamentului 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 sau S+P+1E

POT max. aprobat = 25%; POT max. propus = 30%;

CUT max. aprobat = 0.5; CUT max. propus = 0.6;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Strada nou creata are latimea de 8m (doua benzi de 3.0m si doua trotuare de 1.0m). Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice. In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare.

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

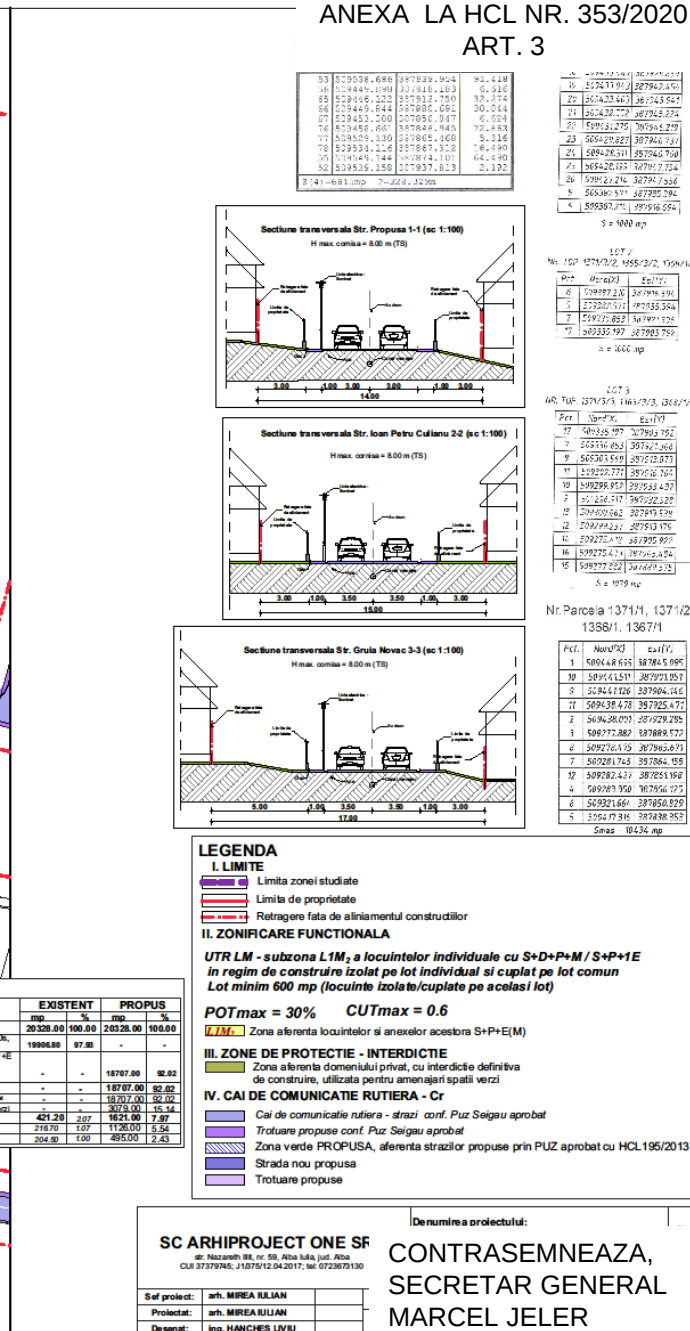
Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 11.12.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici POT si CUT aferenti UTR-L1 extras din RLU al PUZ aprobat cu HCL 195/2013.

Alba Iulia, 15.12.2020

p. Arhitect Sef
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Adriana Gheorghescu



ALBA IULIA 22.12.2020

Denumirea proiectului:

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER