

**PROIECT NR. 75/2019**

**FAZA PUZ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
ELABORARE PUZ – MODIFICARE  
PUZ „IUȘURI” APROBAT PRIN HCL  
446 art. 15 din 20.12.2007  
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Viilor ,FN, Jud.Alba**

BENEFICIARI:

MARIS IOAN, MARIS MIHAELA MARIA, SC PERFETTO  
TRADING SRL, JOSAN EUGEN reprezentant al  
Societatii Agricole de Pasunat Maier I

PROIECTANT:

ARH. BARBIERI MARIUS  
ARH. RADU ELENA ADELA

Noiembrie 2019

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **A. PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### **B. PIESE DESENATE**

- |                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU                | 00 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA                    | 01 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | 02 |
| 4. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA     | 03 |
| 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR       | 04 |

**INTOCMIT**  
**ARH. RADU ELENA ADELA**

## **VOLUMUL 1**

### **MEMORIUL DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

###### **Denumirea obiectivului**

PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PUZ IUSURI aprobat cu HCL 446/12.2007 art. 15.

Amplasament

Judetul Alba, in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Viilor, zona Iusuri

###### **Beneficiari**

MARIS IOAN, MARIS MIHAELA MARIA, SC PERFETTO TRADING SRL, JOSAN EUGEN reprezentant al Societatii Agricole de Pasunat Maier I

###### **Proiectant general**

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

jud. Alba, mun. Alba Iulia, str. Nicolae Bălcescu, nr. 3H

tel: 0740369185; email: contact@adesignstudio.org

CUI 37717781; J1/702/08.06.2017

Administrator arh. RADU ELENA ADELA

###### **Proiectant de specialitate**

SC BARBIERI PROIECT S.R.L.

jud. Alba, mun. Alba Iulia, str. Traian, nr. 17 A, J01/567/2005

Administrator arh. BARBIERI MARIUS

Data elaborarii

NOIEMBRIE 2019

##### **1.2. Obiectul lucrarii**

###### **OBIECTUL P.U.Z.-ului:**

**Terenul studiat in suprafata totala de 28312 mp este format din mai multe loturi, iar zona propusa a fi reglementata este in suprafata de 7882 mp. Se propune modificarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal - IUSURI prin :**

- 1. Anularea - desfiintarea unui segment de strada reglementata si propusa prin PUZ aprobat cu HCL 446 art.15 din 20.12.2007 conf. Plansei Nr.1 Plan situatie existenta conf PUZ aprbat.**
- 2. Modificarea zonificarii V3 – zona sport agrement pentru zona reglementata (7882 mp) in UTR- MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri**
- 3. Se va reglementa trama stradala de racord a bulevardului propus prin PUZ aprobat cu Strada Viilor .**



arhitectura & design studio

**4. Se vor reglementa retragerile fata de aliniament conf. Plansa de Reglementari .**

**5. Se vor reglementa zonele construibile, spatii verzi.**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G. aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de construibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

**1.3. Surse documentare**

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

P.U.G. municipiul Alba Iulia, PUZ "Zona Iusuri".

• **Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.**

Ridicare topografica a terenului studiat.

• **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- strada Viilor la nord
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul studiat are o suprafata de 28312 mp fiind format din mai multe loturi apartinand:

SC PERFETTO TRADING SRL

C.F. 76687; Nr. Cad. 76687, S = 1263 mp

C.F. 74632; Nr. Cad. 74632, S = 1200 mp

MARIS IOAN, MARIS MIHAELA MARIA

C.F.106902; Nr. Cad. 106902, S = 4371 mp

Societatea de Pasunat Maier I reprezentata de JOSAN EUGEN,

parte din C.F.28554; parte din Nr. Cad.4664/1/5/2, parte din Nr. Cad.4284/30/4

S = 19399mp

S = 2079 mp

S total teren = 28312 mp ;



arhitectura & design studio

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

J 1/702/2017. CUI 37717781

Telefon : +40 740 369 185

Email : contact@adesignstudio.org

Str.Nicolae Balcescu, Nr.3H, Loc.Alba-Iulia, C.P. 510097

Iar zona propusa a fi reglementata este in suprafata de 7882 mp apartinand Societatii de Pasunat Maier I reprezentata de JOSAN EUGEN

Terenul propus a fi reglementat este liber de orice constructie.

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea elaborarii unui plan urbanistic zonal.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **• Date privind evolutia zonei**

Terenurile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in partea de sud- vest a acestuia, cu acces direct din strada Viilor.

#### **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, zona servicii, locuinte colective si zona sport agrement. 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 conf. PUZ ,”IUSURI”.

### **2.2. Incadrare in localitate**

**Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia, este amplasat in partea de sud a localitatii si este incadrat conform P.U.G. in UTR : zona locuinte colective, zona locuinte individuale, spatii de servicii si, comert si spatii agrement si sport.**

•

#### **Relationarea zonei cu localitatea**

Amplasarea in intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona “culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)” în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea  $a_g = 0.08g$  (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=100ani$ ); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea  $T_c=0.7sec$ .

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

## 2.4. Circulatia

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

Terenul se invecineaza cu strada Viilor, care permite accesul auto si pietonal.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent zona reglementata este folosita ca teren pentru pasunat, pe el neexistand nicio constructie.

- **Relationari intre functiuni**

6. Se doreste ca pentru intreaga **zona reglementata (7882 mp)** sa se **modifice zonificarea V3 – zona sport agrement in UTR- MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.**

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol - pasune, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte colective si servicii - comert

- **Asigurarea cu servicii a zonei**

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu zone verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice, asigurandu-se minim 15% spatii verzi din suprafata totala.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone mixte.

## 2.6. Echipare edilitara

- **Alimentarea cu apa**

Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta pe strada Viilor

- **Canalizare**  
Exista retea de canalizare in vecinatatea zonei studiate pe strada Viilor.
- **Alimentarea cu energie electrica**  
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- **Telefonie, CATV**  
Nu este cazul.
- **Alimentarea cu caldura**  
Nu este cazul.
- **Alimentarea cu gaze naturale**  
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- **Gospodarie comunala**  
Nu este cazul.
- **Principalele disfunctionalitati**  
Nu este cazul.

## 2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea constructiilor specifice zonei mixte.

- **Relatia cadru natural – cadru 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 sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri.
- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**  
Zona reglementata este strabatuta de Magistrala de apa A1 avand o zona de protectie de 5 m de o parte si de alta a conductei (culoar protectie de 10 m).
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**  
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**  
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.



arhitectura & design studio

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

Se propune :

- anularea unei strazi propuse prin PUZ „IUSURI”.
- restudierea racordului bulevardului propus prin PUZ „IUSURI” cu strada Viilor in urma anularii segmentului de strada;
- Modificarea **zonificarii V3 – zona sport agreement** pentru zona reglementata (7882 mp) in **UTR- MA3 - Subzona mixta** cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

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

Se propune :

- anularea unei strazi propuse prin PUZ „IUSURI”.
- restudierea racordului bulevardului propus prin PUZ „IUSURI” cu strada Viilor in urma anularii segmentului de strada;
- Modificarea **zonificarii V3 – zona sport agreement** pentru zona reglementata (7882 mp) in **UTR- MA3 - Subzona mixta** cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**Terenul studiat in suprafata totala de 28312 mp este format din mai multe loturi, iar zona propusa a fi reglementata este in suprafata de 7882 mp.**

**Se propune modificarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal - IUSURI prin :**

- **Anularea - desfiintarea unui segment de strada reglementata si propusa prin PUZ aprobat cu HCL 446 art.15 din 20.12.2007 conf. Plansei Nr.1 Plan situatie existenta conf PUZ aprbat.**
- **Modificarea zonificarii V3 – zona sport agreement pentru zona reglementata (7882 mp) in UTR- MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri**
- **Se va reglementa trama stradala de racord a bulevardului propus prin PUZ aprobat cu Strada Viilor .**
- **Se vor reglemata retragerile fata de aliniament conf. Plansa de Reglementari .**
- **Se vor reglementa zonele construibile, spatii verzi.**

## 1. REGIMUL JURIDIC

**Amplasamentul se afla in intravilan**

**Natura proprietatii:privata**

**Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora**

**Servituti care greveaza asupra imobilelor: zone de protectie:**

a. fata de echiparea tehnico-edilitara: zona de protectie a magistralei de apa si zona de protectie a canalului colector.

b. altele (NORME SANITARE,MEDIU,SNCFR) – NU ESTE CAZUL

## 2. REGIMUL ECONOMIC

**Funcțiunea dominantă existentă a zonei studiate :** Zona a locuintelor familiale si colective, zona agrement si sport, spatii de servicii si comert.

**Funcțiuni complementare admise :** comert si prestari servicii

**Alte funcțiuni reglementate :** Zona cailor de comunicatie rutiera

**Funcțiunea propusa pentru zona reglementata (7882 mp) : *UTR-MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri***

## 2 REGIMUL TEHNIC

**Regimul de construire :** continuu, discontinuu sau punctual

Regim maxim de inaltime admis : si inaltimi maxime de P+3 niveluri pentru UTR MA3 (zona reglementata)

**Lotul minim construibil : 500 mp**

**Front Minim la Strada : 13.00 m**

### Regimul de aliniere a constructiilor

- **Retrageri minime fata de aliniament:** pentru loturile 1 si 2 retragerea minima fata de strada Viilor va fi cuprinsa intre 8.50 m si 13.00 m, conf. zonei de protectie a canalului care strabate cele doua loturi propuse iar pentru loturile 3 si 4 (loturi de rand 2) retragerea va fi min. 5.00 m.

- **Retrageri fata de proprietatile vecine:** Cod Civil si Pompieri

**fata de limitele laterale si spate ale parcelei :**

- retragerea minima fata de limitele laterale ale parcelelor va fi de 2,00m .
- retragerea fata de limita posterioara va fi de 3.00m.

Pentru zona Reglementata (7882 mp):

POT max. admis =70%, CUT max.admis = 2.00 pentru MA3 subzona mixta.

Celelalte funcțiuni aflate in zona studiata isi vor mentine reglementarile actuale.

### Organizarea circulatiei :

Accesul la loturile 1 si 2 se va realiza direct din strada Viilor, la lotul 3 (viitor proprietar DI Maris Ioan) accesul se va realiza prin intermediu drumului existent si a parcarii existente (proprietate DI Maris Ioan) in partea de nord a zonei studiate, iar

la lotul 4 accesul se va realiza din Bulevardul propus prin PUZ „Iusuri” conf. Pl. Nr. 2, Reglementari urbanistice.

**La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisii ale gazelor de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, avand mai multe functiuni cum ar fi: zona de locuinte individuale, zona locuinte colective, zona spatii de servicii si comert si zona spatii agrement si sport.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se propune pentru un zona reglementata un regim de inaltime al constructiilor maxim P+3

**POT max. admis = 70%, CUT max.admis = 2.00 pentru subzona mixta**

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi propuse prin PUZ "IUSURI " aprobat cu HCL 446 art.15 din 2007.

Prin PUZ "IUSURI " aprobat cu HCL 446 art.15 din 2007 **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 fasiilor de protectie.



arhitectura & design studio

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

J 1/702/2017. CUI 37717781

Telefon : +40 740 369 185

Email : contact@adesignstudio.org

Str.Nicolae Balcescu, Nr.3H, Loc.Alba-Iulia, C.P. 510097

Prin actualul PUZ se propune mentinerea in cea mai mare parte a retelei de strazi propuse prin PUZ IUSURI. Se propune anularea unui tronson de strada amplasata conf. Plansa 01. Situatie existenta.

### **Organizarea circulatiei feroviare**

- nu este cazul

### **Organizarea circulatiei navale**

- 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. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Terenul studiat in suprafata totala de 28312 mp este format din mai multe loturi cu mai multe functiuni, **UTR L2 - zona locuinte colective, UTR L3A - zona locuinte individuale, UTR Sc - zona servicii si comert, UTR V3 – spatii de agrement si sport.**

Zona propusa a fi reglementata este in suprafata de 7882 mp. si are functiuna existenta **UTR V3- spatii de agrement si sport, se propune modificarea acestei functiuni pentru zona reglementata in**

**UTR MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri .**

**UTR MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri .**

**Front la strada minim 13.00 m**

**Lot minim – 500 mp**

In zona reglementata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strazile modernizate.

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

- **Retrageri minime fata de aliniament:** pentru loturile 1 si 2 retragerea minima fata de strada Viilor va fi impusa de zona de protectie a retelei de canalizare existenta care strabate cele doua loturi propuse cuprinsa intre 8.50 m si 13.00 m, iar pentru loturile 3 si 4 (loturi de rand 2) retragerea va fi min. 5.00 m.
- **Retrageri fata de proprietatile vecine:** Cod Civil si Pompieri

**fata de limitele laterale si spate ale parcelei :**

- retragerea minima fata de limitele laterale ale parcelelor va fi de 2,00m .
- retragerea fata de limita posterioara va fi de 3.00m.

## Bilant teritorial

| BILANT TERITORIAL                                                                                                                       |          |     |          |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|----------|-------|
| ZONE FUNCTIONALE                                                                                                                        | EXISTENT |     | PROPOS   |       |
|                                                                                                                                         | mp       | %   | mp       | %     |
| SUPRAFATA ZONEI STUDIATE :                                                                                                              | 28312.00 | 100 | 28312.00 | 100   |
| SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:                                                                                                  | 7882.00  | 100 | 7882.00  | 100   |
| UTR V3 - Zona spatii de agrement si sport                                                                                               | 7.882.00 | 100 | 303.00   | 3.84  |
| 1. MA3 - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME S+P+3 din care:                                                                             | -        | -   | 7296.50  | 92.61 |
| SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR ZONEI MIXTE SI DOTARI ALE ACESTORA                                                                     | -        | -   | 4231.00  | 53.70 |
| ZONA AFERENTA ZONEI MIXTE MA3 CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE AFERENTAAMENAJARILOR (spatii verzi, zona de protectie retele edilitare, etc) | -        | -   | 3065.50  | 38.91 |
| 2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:                                                                                    | -        | -   | 282.00   | 3.53  |
| SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR                                                                                                            | -        | -   | 185.00   | 2.33  |
| SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR                                                                                                           | -        | -   | 97.00    | 1.20  |

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa  
**se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona pe strada Viilor**
- Canalizare  
**se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona pe strada Viilor.**
- Alimentarea cu energie electrica  
**se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona**
- Telefonie, CATV  
Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.
- Alimentarea cu caldura  
Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.
- Alimentarea cu gaze naturale  
**se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona**  
Gospodarie comunală  
Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

### 3.7. Protectia mediului

- Diminuarea surselor de poluare  
Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale  
Nu este cazul.



arhitectura & design studio

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

J 1/702/2017. CUI 37717781

Telefon : +40 740 369 185

Email : contact@adesignstudio.org

Str.Nicolae Balcescu, Nr.3H, Loc.Alba-Iulia, C.P. 510097

- Epurarea si preepurarea apelor uzate  
Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.
- Depozitarea controlata a deseurilor  
Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi  
In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi  
In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu  
Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituii de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana  
Nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear  
Nu este cazul.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelor edilitare majore  
In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa schimbarea zonificarii UTR V3- spatii de agrement si sport, pentru zona reglementata (7882 mp) in UTR MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri .**

**INTOCMIT**

**ARH. Marius Barbieri**

**ARH. Radu Elena Adela**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **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 imprejmuiiri

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

12. Unitati si subunitati functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - Terenul studiat in suprafata totala de 28312 mp este format din mai multe loturi cu mai multe functiuni, **UTR L2 - zona locuinte colective, UTR L3A - zona locuinte individuale, UTR Sc - zona servicii si comert, UTR V3 – spatii de agrement si sport**, conform PUZ aprobat cu **HCL 446, art.15/2007** .

## **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 PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PUZ IUSURI aprobat cu HCL 446/12.2007 art. 15.**

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.



arhitectura & design studio

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

J 1/702/2017. CUI 37717781

Telefon : +40 740 369 185

Email : contact@adesignstudio.org

Str.Nicolae Balcescu, Nr.3H, Loc.Alba-Iulia, C.P. 510097

- 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 Viilor si Bulevardul Ferdinand I, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L2 - zona locuinte colective, UTR L3A - zona locuinte individuale, UTR Sc - zona servicii si comert, UTR V3 – spatii de agrement si sport.**

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

Terenul studiat in suprafata totala de 28312 mp este format din mai multe loturi cu mai multe functiuni, **UTR L2 - zona locuinte colective, UTR L3A - zona locuinte individuale, UTR Sc - zona servicii si comert, UTR V3 – spatii de agrement si sport.**

- **domeniul privat-** zona propusa a fi reglementata este in suprafata de 7882 mp. si are functiuna existenta **UTR V3- spatii de agrement si sport, se propune modificarea acestei functiuni pentru zona reglementata in**

**UTR MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri .**

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

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.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, reconfigurari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

## **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

### **5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor**

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

### **5.3. Lucrari de organizare de santier**

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

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

### **5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:**

- reparatii la imprejmuiiri, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

### **5.5. Cerinte privind izolarea fonica**

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

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

## **5.6. Apararea interesului public**

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. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

**Pentru zona reglementa UTR MA3 – subzona mixta (7882 mp):**

- **Retrageri minime fata de aliniament:** pentru loturile 1 si 2 retragerea minima fata de strada Viilor va fi impusa de zona de protectie a retelei de canalizare existenta care strabate cele doua loturi propuse cuprinsa intre 8.50 m si 13.00 m, iar pentru loturile 3 si 4 (loturi de rand 2) retragerea va fi min. 5.00 m.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 2.00 m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele reatragerii fata de aliniament reglementate.

### **6.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

**Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil si la faza DTAC se va solicita PUD.**

### **6.3. Vederea directa.**

Se va respecta cod civil si HCL 106/2009. Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2,00m in axul geamului.

### **6.4. Inaltimea constructiilor.**

**Pentru zona reglementa UTR MA3 – subzona mixta (7882 mp)**

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim de P+3.

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

## **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

8.1. 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. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

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

### **Pentru zona reglementa UTR MA3 – subzona mixta (7882 mp):**

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de **500 mp** .

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

9.3. Conditii de parcelare.

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

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

## **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmui, spatii verzi si garaje.**

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

10.2. 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 max =2,20 m și H min =1.50 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 =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sautranslucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

10.3. Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

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

- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

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

10.4. Spatii plantate. Zonele verzi din jurul constructiilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare incinta trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini ( 2.00 m ) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

### III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

#### Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 Terenul studiat in suprafata totala de **28312 mp** este format din mai multe loturi cu mai multe functiuni, **UTR L2 - zona locuinte colective, UTR L3A - zona locuinte individuale, UTR Sc - zona servicii si comert, UTR V3 – spatii de agrement si sport.**

Zona propusa a fi reglementata este in suprafata de **7882 mp.** si are functiuna existenta **UTR V3- spatii de agrement si sport, se propune modificarea acestei functiuni pentru zona reglementata in**

**UTR MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri**

**Front la strada minim 13.00 m**

**Lot minim – 500 mp**

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

#### Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

#### 1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;

1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

## **2- Utilizare functionala**

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

## **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

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

## **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.

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

**UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - UTR L2 - zona locuinte colective, UTR L3A - zona locuinte individuale, UTR Sc - zona servicii si comert, UTR V3 – spatii de agrement si sport.**

**Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune ca loturile aflate in zona studiata sa isi pastreze zonificarea (UTR L2 - zona locuinte colective, UTR L3A - zona locuinte individuale, UTR Sc - zona servicii si comert, UTR V3 – spatii de agrement si sport) iar pentru zona reglementata (7882 mp- UTR V3 – spatii de agrement si sport ) unitatea teritoriala de referinta va fi :**

**UTR MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri .**

### **1. Generalitati**

#### **1.1 Tipurile de zone functionale pentru zona reglementata (7882 mp) :**

**UTR MA3- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri .**

**1.2.** Functiunea dominanta a zonei studiate: este subzona mixta.

### **2. Utilizare functionala**

#### **2.1. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari pentru zona reglementata **UTR MA3:**



arhitectura & design studio

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

J 1/702/2017. CUI 37717781

Telefon : +40 740 369 185

Email : contact@adesignstudio.org

Str.Nicolae Balcescu, Nr.3H, Loc.Alba-Iulia, C.P. 510097

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- locuinte colective
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

## **2.2. Utilizari permise cu conditii pentru zona reglementata UTR MA3:**

- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;

## **2.3. Utilizari interzise pentru zona reglementat UTR MA3:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

### **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Pe loturile reglementate se pot autoriza mai multe constructii.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

**Pentru zona reglementata UTR MA3 – subzona mixta (7882 mp):**

- **Retrageri minime fata de aliniament:** pentru loturile 1 si 2 retragerea minima fata de strada Viilor va fi impusa de zona de protectie a retelei de canalizare existenta care strabate cele doua loturi propuse cuprinsa intre 8.50 m si 13.00 m, iar pentru loturile 3 si 4 (loturi de rand 2) retragerea va fi min. 5.00 m.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 2.00 m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele reatragerii fata de aliniament reglementate.

**Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil iar la faza DTAC se va solicita PUD.**

#### **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 parcelor 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 constructiile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr**

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 bune 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 "IUSURI " aprobat cu HCL 446 art.15 din 2007 precum si Strada Viilor si Bulevardul Ferdinand I.

Prin PUZ IUSURI " aprobat cu HCL 446 art.15 din **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 fasiilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea in cea mai mare parte a retelei de strazi propuse prin PUZ IUSURI. Se propune anulara unui tronson de strada amplasata conf. Plansa 01. Situatie existenta si se va restudia racordul Bulevardului propus prin PUZ IUSURI cu strada Viilor.

### **3.4. 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. 536 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

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

#### Parcelarea

**Subzona MA3** - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- dimensiuni minime conform tabel
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

| Regimul<br>construire                         | de         | Dimensiune minima |                        |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|------------------------|
|                                               |            | Suprafata mp.     | Front m.               |
|                                               |            | <b>MA3</b>        | <b>MA3</b>             |
| <b>Continuu,<br/>discontinuu<br/>punctual</b> | <b>sau</b> | <b>500 mp</b>     | <b>13 m pentru lot</b> |

#### 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 **70% (pentru UTR MA3)**( POT max. ).

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **2.00** ( CUT max. )

### 3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Spatiile verzi din jurul cladirilor 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.



arhitectura & design studio

S.C. ARHDESIGN STUDIO PROIECT S.R.L.

J 1/702/2017. CUI 37717781

Telefon : +40 740 369 185

Email : contact@adesignstudio.org

Str.Nicolae Balcescu, Nr.3H, Loc.Alba-Iulia, C.P. 510097

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 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 =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sautranslucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

INTOCMIT:

**ARH. Marius Barbieri**

**ARH. Radu Elena Adela**

Judetul Alba  
Primaria Municipiul Alba Iulia  
Serviciul Urbanism  
Nr. 17252/14.02.2020

## **2. Raport de specialitate**

**MARIS IOAN, MARIS MIHAELA MARIA, SC PERFETTO TRADING SRL, JOSAN EUGEN – REPREZENTANT AL SOCIETATII AGRICOLE DE PASUNAT MAIER I** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – MODIFICARE PUZ “IUSURI” APROBAT PRIN HCL 446 ART. 15/20.12.2007, STR. VIILOR, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHDESIGN STUDIO PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune anularea unu segment de strada reglementata si propusa prin PUZ aprobat cu HCL 446 art. 15/20.12.2007; modificarea zonificarii V3 in MA3; reglementarea tramei stradale de racord a bulevardului propus prin PUZ aprobat cu strada Viilor; reglementarea retragerii fata de aliniament si reglementarea zonelor construibile, spatii verzi.

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii 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:** pasune, curti constructii, hotel, sala evenimente = 28312 m<sup>2</sup>.

**Funciunea aprobata/reglementata** – conform PUG aprobat, UTR L2, L3A, Sc, V3 = zona locuinte familiale si colective, zona agrement si sport, spatii de servicii si comert. V3 / MA3 – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri.

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la str. Viilor si la str. Ferdinand I.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** pentru loturile 1 si 2 retragerea minima fata de str. Viilor va fi cuprinsa intre 8.50 si 13.00m, conf. Zonei de protectie a canalului care strabate cele doua loturi propuse, iar pentru loturie 3 si 4 (loturi de rand 2) retragerea va fi de min. 5.00m.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** fata de limitele laterale va fi de 2.00m respectand HCL 106/2009, iar fata de limita posterioara 3.00m, se va respecta Cod civil si Pompieri.

**Regim maxim de inaltime aprobat/propus:** P+1+M; P+4/ P+3 (pentru MA3).

**POT max. existent/propus = 40% / 70%**

**CUT max. existent/propus = 1.2; 2.5 / 2.00**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** se propune mentinerea in cea mai mare parte a retelei de strazi propuse prin PUZ „IUSURI”. Se propune anularea unui tronson de strada si se va restudia racordul bulevardului propus prin PUZ „IUSURI” cu strada Viilor.

**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 11.02.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditii conform avizului comisiei de urbanism.*

Alba Iulia, 14.02.2020

p. Arhitect Sef,  
Alexandru Romanitan

Intocmit,  
Adriana Gheorghescu

