

PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI REGLEMENTARE CALE DE ACCES

ADRESA INVESTITIEI: Loc. Alba Iulia, str.Gilau , nr 54, jud. Alba

BENEFICIAR: GLIGA CATALIN VASILE, GLIGA ANAMARIA RODICA, BARNA PAUL IOAN, BARNA IONELA, RESIGA DORU DANIEL

NUMAR PROIECT: 049/2022

FAZA DE PROIECTARE: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI REGLEMENTARE CALE DE ACCES

PROIECTANT GENERAL: BADA STUDIO S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM: B.I.A. MARIUS IOAN OPRUTA

COLECTIV DE ELABORARE: Sef Proiect: arh. Marius Ioan Opruta

Urbanism: arh. Marius Ioan Opruta

arh. Andrei Burnete

Martie 2024

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR.1530 DIN 08.08.2022
- C.f. 116576

- **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

PIESE DESENATE

- U01 - INCADRARE IN ZONA SC.1:-/--
- U02 - SITUATIA EXISTENTA SC.1:1000
- U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE SC.1:1000
- U04 - POSIBILITATI MOBILARE URBANISTICA SC.1:1000
- U05 – REGLEMENTARI EDILITARE SI OB. DE UTILITATE PUBLICA SC.1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE:**
- ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI
REGLEMENTARE CALE DE ACCES
- **NUMAR PROIECT:** 049/2022
- **BENEFICIARI:** GLIGA CATALIN VASILE, GLIGA ANAMARIA RODICA, BARNA PAUL
IOAN, BARNA IONELA, RESIGA DORU DANIEL
- **ADRESA OBIECTIV:** Alba Iulia, str. Gilau, Nr.54, jud. Alba.
- **FAZA:** P.U.Z.
- **PROIECTANT GENERAL:**
- S.C. BADA STUDIO S.R.L., Str. Bucuresti, nr. 27, Alba Iulia, Jud. Alba.
- **PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:**
- B.I.A. MARIUS IOAN OPRUTA, str. Traian, Alba Iulia, nr. 17A, jud. Alba.
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
- SEF PROIECT URBANISM : **Arh. MARIUS IOAN OPRUTA**
- DESENAT : **Arh. ANDREI BURNETE**
- **DATA ELABORARII:** **Martie 2024**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea functionalitatii unei zone din intravilanul localitatii ALBA IULIA, in zona UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat, conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 , in vederea construirii a 2 tronsoane de cate 2 locuinte semicolective.

Pentru zona studiata, se urmareste eliminarea reglementarii de 20 m, aliniament posterior fata de la frontul stradal . De asemenea vor fi premise functiuni compatibile cu locuirea pentru toata zona studiata, nu doar la intersectia strazilor.

In continuare zona studiata va fi redenumita in UTR : L3Ag.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014. Acesta are suprafata totala de 1933 mp, inscris in C.f. 116576 UAT Alba Iulia

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 aceluiasi proiect;

- 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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Lotul studiat se afla in municipiul ALBA IULIA, cu acces direct din str. Gilau.

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 care se afla in curs de reabilitare si modernizare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona nord estica pe str. Gilau, nr.54.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

1. Amplasament

Suprafata de teren destinata parcelarii in vederea construirii de locuinte semicolective si reglementare cale de acces este situata in intravilanul Municipiului Alba Iulia in localitatea suburbana Micesti pe str: Gilau la nr 54 conform planului de incadrare in zona si a planului de situatie anexate documentatiei.

2. Morfologia terenului

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de record dintre terasa superioara (cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Ampoi) sip anta reliefului colinar ce flancheaza spre sud vest DN74.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca aceasta are o suprafata usor in panta fara denivelari importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare)

3. Geologia regiunii

Municipiul Alba Iulia,inclusive terenul cercetat,se situeaza la limita sud-vestica a marii unitati geotectonice denumita Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei.Aceasta a luat nastere in timpul miscarilor geotectonice din faza laramica(sfarsitul mezozoicului) ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic.In timpul mezozoicului bazinul functioneaza o zona de subsidenta care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie litologica relative uniforma .Subasmentul de suprafata este constituit din depozite neogen superioare(argile marnoase,nisipuri gresificate). Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea-discordanta-a sedi-mentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare vertical de la bolovanisuri si pietrisuri (in baza) pana la prafuri si argile-la partea superioara a depozitelor de terasa.

4. Hidrografia si hidrogeologia zonei

Principalul curs de apa din regiune este raul Mures care curge la est de Alba Iulia si care prin intermediul principalului sau afluent pe sreapta,raul Ampoi, dreneaza toate apele din zona .Apa subterana,cantonata in pachetul aluvionar grosier din baza depozitelor de lunca sau terasa, are caracter de panza freatica cu nivel liber.Nivelul apei subterane este strans legat de regimul pluviometric local si de variatiile de nivel si de debit ale raului Ampoi. In zona de versant apa subterana poate fi interceptata la zona de contact dintre depozitele deluviale si fundamental de suprafata tertiar alimentata din apele de infiltratii.

5. Seismicitate

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g=0.10g$ si $T_c=0.7sec$.

6. Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

7. Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respective, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona .

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa tina seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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, insiruite si cuplate.

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.

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiata exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Gilau.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 0.4 kV

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 disfuncții 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

- terenul este traversat de doua magistrale de transport gaz metan

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

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.

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

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal este modificarea RLU in vederea construirii a 2 corpuri a cate 2 locuinte semicolective. Avand in vedere caracterul zonei, unde s-au dezvoltat in ultimii ani mai multe ansambluri de locuinte cu parcele de dimensiuni mai mici, beneficiarii doresc sa realizeze un numar de 2 corpuri a cate 2 locuinte semicolective.

Prin temă se solicita stabilirea reglementărilor pentru desfășurarea activității dorite, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor și acordurilor necesare funcționării.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Stratificatia terenului

Pentru cercetarea stratificatiei terenului si a caracteristicilor sale fizico mecanice pe amplasamentul propus, au fost analizate datele geotehnice furnizate de lucrarile de teren executate anterior in zonele limitrofe, ce au pus in evidenta urmatoarea succesiune de straturi:

- in suprafata sol vegetal cafeniu argilos-nisipos cu raspandire generala avand o grosime de 0.60-0.70m;
- urmeaza formatiuni deluviale de granulozitate fina reprezentate prin argile prafoase cafenii roscate, argile nisipoase cafenii ce se dispun transgresiv si discordant peste aluviunile detritice grosiere de pietris cu nisip si bolovanis.

3.2. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Avand in vedere stratificatia generala estimative a terenului si proprietatile fizico-mecanice ale straturilor; tinand seama de regimul de inaltime al constructiei de celelalte date puse la dispozitie de proiectantul general si de prevederile Normativ NP 112-2014 recomandam urmatoarele:

- **strat de fundare estimative** : complex argilos prafoas: argile prafoase cafenii-roscate plastic consistent-vartoase;
- **adancimea minima de fundare:**
Dfmin=_0.90-1.00m de la cota terenului natural actual ce asigura adancimea de inghet conform STAS 6054/84 si o incastrare minima de 0.20m in terenul de fundare recomandat.

- **Presiunea conventionala** calculate in conformitate cu prevederile normative NP112/2014, anexa D, pentru fundatii cu latimea talpii $B=1.00\text{m}$ si adancimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural: P_{conv} (de baza) = 280-300 kPa
Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare , presiunea conventionala va fi corectata in conformitate cu anexa D;

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: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.**

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 1933 mp de teren au in prezent categoria de folosinta – arabil, aflandu-se in intravilanul localitatii Alba Iulia, str. Gilau, nr.54.

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 nu prezinta valente deosebite fiind un teren plat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Gilau.

SE IMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate caile rutiere se impun 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.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

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

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

Funciunea zonei studiate este de zona rezidentiala pentru locuinte individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat, conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

In zona studiata exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strada Gilau.

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

Fata de limita de proprietate la str. Gilau, cladirile se vor amplasa retrase cu minim 3.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 3.00m.

Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de 5.00m cod civil.

Avand in vedere caracterul zonei cuprinse de-o parte si de alta a strazii Gilau, unde s-au dezvoltat in ultimii ani mai multe ansambluri de locuinte cu parcele de dimensiuni mai mici, beneficiarii doresc sa realizeze un numar de 2 corpuri a cate 2 locuinte semicolective.

Bilant teritorial propus

Teren inscris in C.f. 116576

C.f. 116576 C.c. = 1933 mp

S.C propus (constr. parter) = 429 mp

S.D propus = 858 mp

S propus zone verzi = 870 mp

S propus parcarri = 110 mp

S circulatii/platforme 424 mp

S loc de joaca pentru copii = 100 mp

S Total teren = 1933 mp

POT max. admis = 40.00%

CUT max. admis = 1.2

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

POT propus = 22.19%

CUT propus = 0.44

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 retea 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 retea existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Incalzirea

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

3.6.4. 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 (solară, 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

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.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Avand in vedere caracterul zonei cuprinse de-o parte si de alta a strazii Gilau, unde s-au dezvoltat in ultimii ani mai multe ansambluri de locuinte cu parcele de dimensiuni mai mici, beneficiarii doresc sa realizeze un numar de 2 corpuri a cate 2 locuinte semicolective fiecare

Intocmit:

arh. Marius Ioan Opruta

arh. Andrei Burnete

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
INITIERE PUZ, IN VEDEREA REGLEMENTARII UNEI ZONE DE LOCUINTE
SEMICOLECTIVE IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Dispozitii generale
Rolul R.L.U.
Baza legala a elaborarii
Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Reguli cu privire la echiparea edilitara
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR L3A

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 PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
VEDEREA REPARCELARII**

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.
- 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 terenul aflat pe str. Gilau, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L3A.
- 3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:
Domeniul privat UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire insiruite, cuplat si izolat.

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, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeași 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 Primaria 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 imprejmui, 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: tencuiei, 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 si 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.

Fata de limita de proprietate la str. Gilau, amplasamente retrase cu 3.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 3.50m respectand HCL 106/2009 si Cod Civil.

Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de 5.00m.

6.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de min. 3.50 m, doar pentru parcela ce a generat P.U.Z., pentru restul zonei studiate se respecta codul civil.

Distanta fata de limita cu str. Gilau va fi de 3m.

Pentru zona studziata, se urmareste eliminarea reglementarii de 20.00 m aliniament posterior fata de la frontul stradal . De asemenea vor fi premise functiuni compatibile cu locuirea pentru toata zona studziata, nu doar la intersectia strazilor.

In continuare zona studziata va fi redenumita in UTR : L3Ag.

6.3. Vederea directa.

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se inscribe din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $ag=0.10g$ si $Tc=0.7sec$.

6.4. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 12.00 m, de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 8.00 m la stresina.

Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime 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.

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de 200 mp. Conform PUG.

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, inaltime prevazute in prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuri, 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.

Spre strada imprejmuirile vor putea avea tratare opaca sau transparenta, dar nu vor depasi inaltimea maxima de 2.10 m.

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.

Gradinile din fata si din 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.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie 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 pentru subzistenta, (exceptie animalele de companie);

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje, filigorii, bucatarii de vara, si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini conf. Cod civil.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 Terenul studiat este situat in UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

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

- 2.1. - Utilizari permise;

- 2.2. - Utilizari permise cu conditii.
2.3. - 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 imprejmuiri.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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. ALBA si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A

CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

11.1 Terenul studiat este situat in UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

In continuare zona studiata va fi redenumita in UTR : L3Ag.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

11.1 Terenul studiat este situat in UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;

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

2.2. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti, garaje.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3) dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.

-sa nu produca riscuri pt. sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului

- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

2.3. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .

- Interdictia permanenta de construire se refera la:

Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.

Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public

depozitari de materiale refolosibile;

platforme de precolectare a deeurilor urbane;

cresterea animalelor pentru subzistenta, (exceptie animalele de companie);

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte.

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

fata de limita de proprietate la str. Gilau, cladirile se vor amplasa retrase cu min. 3.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 3.50m.

Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de minim 5.00m

Pentru zona studiata, se urmareste eliminarea reglementarii de 20 m, aliniament posterior fata de la frontul stradal .

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 parcarea 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.

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 bunei 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 strada Gilau, a carei platforma stradala este de 10.00 m.

Strada existenta are latimea platformei stradale de 10 m cu cate un trotuar si o zona verde de cate un metru fiecare, pe ambele parti.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

Pentru toate caile rutiere se impun 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.

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 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

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

Parcelarea. L3Ag - 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 de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

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 40% (POT max.)

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de 1.2 (CUT max.)

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

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 si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Intocmit:

arh. Marius Ioan Opruta

arh. Andrei Burnete