



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

PROIECT NR. 298/2021

**ELABORARE PUZ - RECONFIGURARE TRASEU
STRADA DUPA GRADINI SI REGLEMENTARE
DETALIATA IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (FARA
MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
APROBTE)**

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Livezii, Nr.42N, jud. Alba

BENEFICIARI: SC MURESUL DRAMBAR SRL

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: octombrie 2022

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatii

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

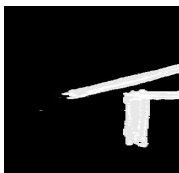
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ - RECONFIGURARE TRASEU STRADA DUPA GRADINI SI REGLEMENTARE DETALIATA IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (FARA MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBTE)**
ADRESA OBIECTIV: Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Livezii, Nr.42N, jud. Alba
- **NR. PROIECT: 298/2021**
- **BENEFICIAR: SC MURESUL DRAMBAR SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2021-2022**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Pe terenul studiat prin PUZ "Zona de Interes Major" aprobat cu HCL 402/2018, a fost propusa o strada de legatura intre Str. Tudor Vladimirescu si Str. Livezii cu un profil de 12.00 m strada care strabate in diagonala terenul studiat conf. Plansa Nr. 1 Situatie Existenta.

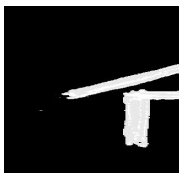
Se doreste:

- reconfigurarea traseului acestei strazi pe terenul studiat si reglementarea detaliata in vederea realizarii a 3 constructii de locuinte colective (P+4E) cu maxim 70 apartamente si 3 spatii functiuni mixte. Vor fi amenajate un numar de 84 parcuri la nivelul solului, precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014**.

- **R – zona echipamentelor tehnico-edilitare**

Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 402/2018 pentru zona **UTR ZMA4 nu se vor modifica**.

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **ZMA4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+4 niveluri**.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014 si prin PUZ "Zona de Interes Major" aprobat cu HCL 402/2018.

□ 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;

- PUZ aprobat cu HCL 402/2018.

- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

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

- Studiu geotehnic

- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin **CF 78390, NR. TOPO. 78390, S = 5 303 mp**, avand categoria de folosinta arabil.

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

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUZ aprobat cu HCL 402/2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de nord-est a acestuia, cu acces din strada Lalelelor, cat si din str. Dupa Gradini (strada propusa urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 402/2018, dar nematerializata in teren).

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 si colective si cu functiuni mixte. Zona veche a strazii a fost reglementata prin documentatii de urbanism faza PUG si PUZ, iar frontul opus in trecut teren Zona industrială, a facut obiectul unei documentatii de urbanism faza PUZ care a reglementat zona ca Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi max. P+4 niveluri (locuinte colective si functiuni mixte).



Potential de dezvoltare

Terenul studiat – teren liber de constructii este afectat de traseul strazii "Dupa Gradini" strada propusa prin PUZ "Zona de Interes Major" aprobat cu HCL 402/2018, a fost propusa ca si o strada de legatura intre Str. Tudor Vladimirescu si Str. Livezii cu un profil de 12.00m, strada care strabate in diagonala terenul studiat conf.

Plansa Nr. 1 Situatii Existente.

Necesita ca si potential de dezvoltare o rezolvare urbanistica si arhitecturala care sa reconfigureze traseului acestei strazi pe terenul studiat si reglementarea detaliata a imobilului de locuinte colective propus.

□ 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, cu acces din strada Livezii.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor 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 naturale

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

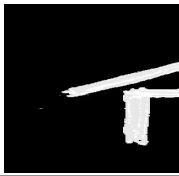
Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite.

Capacitati de transport greutati, influenta 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 studiată

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.Z. "Zona de Interes Major" aprobat cu HCL 402/2018, zona studiată se invecinează cu subzone mixte cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inalțimi între P+8 - P+10 niveluri – **UTR ZMA2**, P+6 niveluri – **UTR ZMA3**, P+4 niveluri – **UTR ZMA4**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in subzona mixta UTR- **ZMA4**, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului, zone cvasi centrale aflate in vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

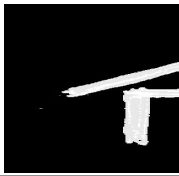
Principalele disfunctionalitati sunt legate in principal de dezvoltarea si materializarea in teren a Strazii Dupa Gradini si care genereaza un discomfort temporar pana la reconfigurarea si materializarea traseului acestei strazi care face legatura între Str. Tudor Vladimirescu si Str. Livezii.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

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



2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea unui imobil de locuinte colective.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul, in zona nu exista retele edilitare majore ce prezinta riscuri.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

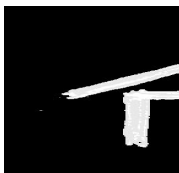
Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planșelor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 450/2021 in curs de derulare.

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

Se propune:

- Reconfigurarea traseului strazi Dupa Gradini pe terenul studiat (inclusiv modificarea aliniamentului fata de aceasta) si reglementarea detaliata a terenului studiat in vederea construirii a 3 imobile de locuinte colective. Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 402/2018 pentru zona **UTR ZMA4 nu se vor modifica.**

Conform planșei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **ZMA4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+4 niveluri.**



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

Se propune:

- Reconfigurarea traseului strazi Dupa Gradini (inclusiv modificarea aliniamentului fata de aceasta) pe terenul studiat si reglementarea detaliata a terenului studiat in vederea construirii a 3 imobile de locuinte colective. Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 402/2018 pentru zona **UTR ZMA4 nu se vor modifica.**

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **ZMA4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi max. P+4 niveluri.**

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,00 m – 0.50 m - sol vegetal;

- 0.50 m – 1.70 m - argila neagra vartoasa

- 1.70 m - 2.80 m – argila prafoasa galbena vartoasa

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

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = **260 Kpa**, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand ag = 0,10 g si Tc = 0,7 sec.

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

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

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul construibil. Amplasamentul studiat este inclus conf. PUG in zona "**UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+3 niveluri, PUG aprobat cu HCL 158/2014** si conf. PUZ aprobat cu HCL 402/2018, zona este situata in **UTR ZMA4 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi max. P+4 niveluri.**



Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor colective in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Zona de teren reglementata, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, curti constructii, va fi transformata in teren pentru constructii, deservit de strada strazile Livezile si Dupa Gradini.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private cu functiuni mixte.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind terenuri in mare parte plate.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (Str. Dupa Gradini, Str. Livezii,etc.)

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

Pentru toate caile rutiere s-au 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 – III, IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;

Pe terenul studiat prin PUZ "Zona de interes major" aprobat cu HCL 402/2018, a fost propusa o strada de legatura intre Str. Tudor Vladimirescu si Str. Livezii cu un profil de 12.00 m strada care strabate in diagonala terenul studiat conf. Plansa Nr. 1 Situatie Existenta.

Se doreste reconfigurarea traseului strazi Dupa Gradini cu pastrarea profilului strazii de 12.00m pe terenul studiat.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

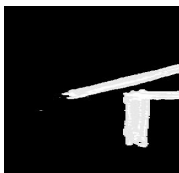
- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala este reglementata si rezolvata prin trotuarele amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala adica strazile Livezii si Dupa Gradini.



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

Funcțiunea zonei studiate este de subzona mixta cu P+4E .

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea zonificarii **ZMA4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+4 niveluri.**

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **ZMA4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+4 niveluri.**

In zona studiată vor exista două 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:

- fata de strada Livezii si strada Dupa Gradini cladirile se vor amplasa retrase cu **7.00 m, fata de carosabil (pentru nivel parter, pentru etajele superioare fiind admisa o apropiere pana la min 5.00 m).**
- Fata de limita spate a lotului si lateral se va respecta o retragere de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise/atice, dar nu mai putin de 5.00 metri.

Indicatorii urbanistici propusi/mentinuti

- **POT max. adm. locuinte individuale = 40% si CUT max. adm. = 1.2**
- **POT max. adm. pentru alt tip de functiuni enuntate in regulamentul PUZ ului (Zona de interes major) aprobat cu HCL 402/2018 = 70% si CUT max. adm. = 3.5**

Bilant Teritorial

Suprafata totala teren = 5 303.00 mp

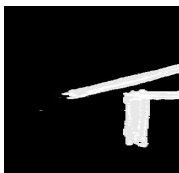
Suprafata teren rezultata = 4 045.95 mp (fara strada Dupa Gradini)

SUPRAFATA CONSTRUITA = 881.85 mp (293.95 mp/bloc)

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 4 409.25 mp

Se vor amenaja spatii verzi si locuri de joaca / relaxare in suprafata de 1089.31 mp.

Se vor amenaja circulatii auto si pietonale, parcaje in suprafata de 3331.84 mp.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Se propune o posibila mobilare cu 3 corpuri de cladire, pastrand o distanta de 9.50 metri intre ele.

Nr. Apartamente estimat = 70, Nr. Spatii functiuni mixte = 3.

Se vor amenaja 84 locuri de parcare la nivelul solului.

H max constructii este de 15 m de la CTS/CTN.

Locuire individuala

POTmax = 40% CUT max = 1.2

Alt tip de functiune conform RLU - Sectiunea I

POTmax = 70% CUT max = 3.5

POT, CUT se calculeaza la terenul initial (5303 mp).

POT PROPOS = 16.63%, CUT PROPOS = 0.83

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Telecomunicatii

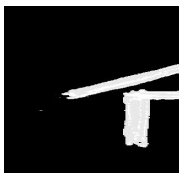
Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

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

3.6.5. Salubritate

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



□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta.

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

- terenul studiat nu se afla in lista monumentelor istorice sau in zona de protective a acestora.

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 unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Nu se creeaza obiective de utilitate publica. Se reglementeaza accese, segment strada Dupa Gradini, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile, parcaje), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune:

Pe terenul studiat prin PUZ "Zona de Interes Major" aprobat cu HCL 402/2018, a fost propusa o strada de legatura intre Str. Tudor Vladimirescu si Str. Livezii cu un profil de 12.00 m strada care strabate in diagonala terenul studiat conf. Plansa Nr. 1 Situatie Existenta.

Se doreste:

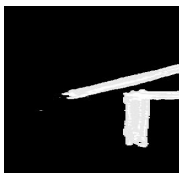
- reconfigurarea traseului acestei strazi (inclusiv modificarea aliniamentului fata de aceasta) pe terenul studiat si reglementarea detaliata in vederea construirii a 3 imobile de locuinte colective. Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 402/2018 pentru zona **UTR ZMA4 nu se vor modifica.**

In vederea realizarii a 3 constructii de locuinte colective (P+4E) cu maxim 70 apartamente si 3 spatii functiuni mixte. Vor fi amenajate un numar de 84 parcare la nivelul solului precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata.

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ - RECONFIGURARE TRASEU STRADA DUPA GRADINI SI REGLEMENTARE DETALIATA IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE (FARA MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBTE)

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Livezii, Nr.42N, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

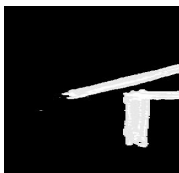
5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9.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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

1.6. La elaborarea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire se vor respecta prevederile P118/99, precum si a tuturor legilor, normativelor si reglementarilor specifice.

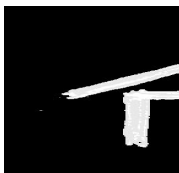
1.7. In baza si cu respectarea prezentului RLU se vor elibera Autorizatii de Construire, fara a fi necesara elaborarea in prealabil a unei noi documentatii de urbanism (PUD, PUZ), pentru orice functiune admisa si/sau admisa cu conditionari.

1.8. Strazile, respectiv aleile auto si pietonale, inclusiv parcajele, propuse prin prezenta documentatie de urbanism faza PUZ, vor ramane de utilitate privata, pana la elaborarea unor proiecte de interes public si/sau exproprierea acestora de catre administratia publica locala.

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, legea 50/91 actualizata, Ordinul 233/2016 actualizat, Ordinul 839/2009 actualizat.
- 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.
- Reglementarile cuprinse in P.U.Z. aprobat cu HCL 402/2018, si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-ului aprobat
 - 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 strada Livezii Nr.42N, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR ZMA subzona ZMA4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi max. P+4 niveluri.**

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

- **domeniul privat ZMA4**, pe care urmeaza a fi amplasate constructiile cu functiuni mixte (servicii, comert, locuinte colective, etc) in regim de construire **continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi max. P+4 niveluri**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces din zona.

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

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



4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

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

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

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

Terenul studiat nu este inclus in lista monumentelor istorice si nu se afla in sit arheologic.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

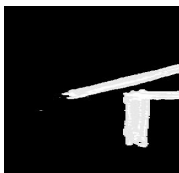
5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice.

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



5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona reglementata in actualul PUZ se doreste relocarea segmentului de strada (str. Dupa Gradini) care se suprapune cu terenul studiat si reglementarea urbanistica in vederea edificarii a 3 imobile de locuinte colective cu regim de inaltime P+4.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

Toate retelele edilitare aflate in zona studiata vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in subzona "**UTR MA3 - Subzona** mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltime maxime de P+3 niveluri, **PUG aprobat cu HCL 158/2014** si conf. PUZ aprobat cu HCL 402/2018, zona este situata in **UTR ZMA4 Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime max. P+4 niveluri** si se doreste mentinerea functiunii actuale **UTR ZMA4 subzona mixta**.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.

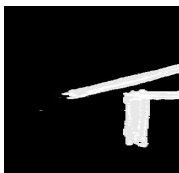
POT max. adm. locuinte individuale = 40% si CUT max. adm. = 1.2

POT max. adm. pentru alt tip de functiuni enuntate RLU al PUZ = 70% si CUT max. adm. = 3.5

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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



Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Se va face cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, actualizat.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

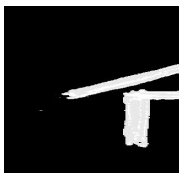
Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

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

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

- fata de strada Livezii si strada Dupa Gradini, cladirile propuse – imobile locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - se vor amplasa retras cu **min 7.00 m, fata de carosabil (pentru nivel parter, pentru etajele superioare fiind admisa o apropiere pana la min 5.00 m).**
- Aceaste retrageri sunt obligatorii in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceste retrageri catre strada.



6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Cladirile de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 se vor amplasa conform plansa reglementari astfel:

- retrasa cu min **7.00 metri** de la carosabilul strazi Dupa Gradini (**pentru nivel parter, pentru etajele superioare fiind admisa o apropiere pana la min 5.00 m**),
- retrasa cu min **11.24 metri** fata de limita de proprietate lateral vest,
- retrasa cu min **8.75 metri** fata de limita de proprietate lateral sud,
- retrasa cu min **26.21 metri** fata de limita trotuarului lateral est,

Se propune o posibila mobilare cu 3 corpuri de cladire, pastrand o distanta de 9.50 metri intre ele.

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

Celelalte cladiri existente / propuse din zona studiata se vor / sunt amplasa(te) in interiorul parcelei conform Plansa 2 – Plan reglementari urbanistice – zonificare.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

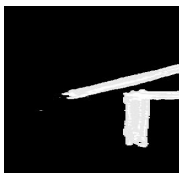
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pe terenul studiat prin PUZ "Zona de Interes Major" aprobat cu HCL 402/2018, a fost propusa o strada de legatura intre Str. Tudor Vladimirescu si Str. Livezii cu un profil de 12.00 m strada (str. Dupa Gradini) care strabate in diagonala terenul studiat conf. Plansa Nr. 1 Situatie Existenta.

Prin actualul PUZ se propune:

- relocarea traseului acestei strazi Dupa Gradini (inclusiv modificarea aliniamentului fata de aceasta) pe terenul studiat
- reglementarea acceselor propuse, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

Strazile, respectiv aleile auto si pietonale, inclusiv parcajele, propuse prin prezenta documentatie de urbanism faza PUZ, vor ramane de utilitate privata, pana la elaborarea unor proiecte de interes public si/sau exproprierea acestora de catre administratia publica locala.



7.2 Accese pietonale

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

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

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

Prin actualul PUZ se propune:

- relocarea traseului strazi Dupa Gradini (inclusiv modificarea aliniamentului fata de aceasta) pe terenul studiat
- reglementarea acceselor propuse, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

Strazile, respectiv aleile auto si pietonale, inclusiv parcajele, propuse prin prezenta documentatie de urbanism faza PUZ, vor ramane de utilitate privata, pana la elaborarea unor proiecte de interes public si/sau exproprierea acestora de catre administratia publica locala.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

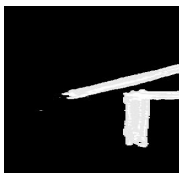
8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in zona studiata vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de bransare vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

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

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

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



8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

9.1. 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.

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

In baza prezentului RLU se va putea realiza operatiunea de parcelare terenului.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea regim de înaltime max. **P+4E**

Înălțimea maximă va fi de **15.00 m** fata de cota terenului sistematizat (CTS).

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

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee.

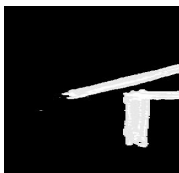
Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa circulabila / necirculabila cu:

- acoperis tip sarpanta

- acoperis tip terasa circulabila, inclusiv terasa verde

- acoperis mixt – partial sarpanta, partial terasa



Finisaje exterioare:

Toate invelitorile tip sarpanta vor fi realizate din tigla ceramica sau beton ori tabla faltuita cu culori alb, negru, brun, maro, maro roscat, gri.

Invelitorile tip terasa se vor finisa cu materiale specifice (ex. membrane bituminoase, pardoseli parchet, gresie, etc.)

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Se permit accent de culori inchise pe fatade pentru a pune in evidenta anumite elemente constructive.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri si spatii verzi

10.1. Parcaje.

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 - pentru fiecare apartament;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

Imobilul de locuinte colective propus va avea un numar maxim de **70 apartamente si 3 spatii functiuni mixte.**

Vor fi amenajate un numar total de **84 parcari** la nivelul solului.

10.2. Spatii plantate.

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;

- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

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

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 = 1.50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.30 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2.00m.**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul nelegalizat al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana.
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

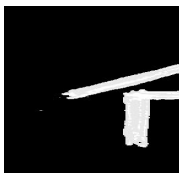
ZMA - Zona mixta situata in afara ariei protejate

ZMA 4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și inaltimi maxime de P+4 niveluri.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- 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;
- servicii financiar -bancare;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
- locuinte individuale, semicolective sau colective;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

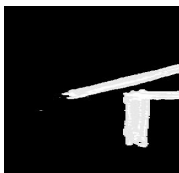
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- super-market-uri in constructii independente
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.
- statii de distributie carburant
- se admit activitati comerciale, de servicii, 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 care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, 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;
- showroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independente

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile vor putea avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii subzonei.
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladiri existente, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia respectarii legislatiei in vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
- 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 intretinere auto-moto;
- curatorii 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 refolosibile;
- platforme de precolectare 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

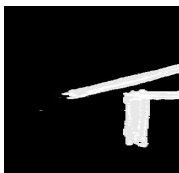
SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - o **locuinte semicolective si individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit** parcela minima construibila este de **500 mp.**, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;
 - o **pentru restul constructiilor cu:**
 - **regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2:** parcela construibila va fi de minim 700 mp cu front la strada de min.15m in cazul cuplarii la calcan si min. 20 m in regim de construire izolat.
 - **regim de inaltime mai mare de P+2:** parcela construibila va fi de minim 1000 mp cu front la strada de min.30m
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile propuse se vor retrage cu min **7,00 m** fata de carosabilul Strazilor Livezii si Dupa Gradini (**pentru nivel parter, pentru etajele superioare fiind admisa o apropiere pana la min 5.00 m**).



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

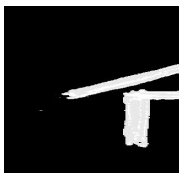
- fata de strada Livezii si strada Dupa Gradini, cladirile propuse – imobile locuinte colective cu regim de inaltime P+4 - se vor amplasa retras cu **min 7.00 m, fata de carosabil (pentru nivel parter, pentru etajele superioare fiind propusa o apropiere pana la min 5.00 m).**
- Aceaste retrageri sunt obligatorii in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceste retrageri catre strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile se vor amplasa in regim predominant in regim continuu sau discontinuu;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.0 metri; Pentru ZMP se va stabili prin PUD;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

Propunerea de posibila mobilare propune urmatoarea amplasare:

- - retrasa cu min **11.24 metri** fata de limita de proprietate lateral vest,
- - retrasa cu min **8.75 metri** fata de limita de proprietate lateral sud,
- - retrasa cu min **26.21 metri** fata de limita de limita trotuar lateral est



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.0 metri cu conditia realizarii unui studiu de insorire pentru verificarea respectarii prevederilor OMS 119/2014.

Se propune o posibila mobilare cu 3 corpuri de cladire, pastrand o distanta de 9.50 metri intre ele.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- se reglementeaza accese, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare apartament, pe terenul propriu.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Constructiile propuse vor avea regim de inaltime max. **P+4E**

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa circulabila / necirculabila cu:

- acoperis tip sarpanta
- acoperis tip terasa circulabila, inclusiv terasa verde
- acoperis mixt – partial sarpanta, partial terasa

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile tip sarpanta vor fi realizate din tigla ceramica sau beton ori tabla faltuita cu culori alb, negru, brun, maro, maro roscat, gri.

Invelitorile tip terasa se vor finisa cu materiale specifice (ex. membrane bituminoase, pardoseli parchet, gresie, etc.)

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Se permit accent de culori inchise pe fatade pentru a pune in evidenta anumite elemente constructive.

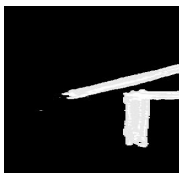
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.
- pentru locuintele colective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor, loc de joaca pentru copii si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

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.

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 = 1.50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.30 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelor pot fi opace, cu **H max = 2.00m.**

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul nelegalizat al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 298/2021



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max. adm. locuinte individuale = 40%

POT max. adm. pentru alt tip de functiuni enuntate in RLU al PUZ = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. adm. locuinte individuale = 1.2

CUT max. adm. pentru alt tip de functiuni enuntate in RLU al PUZ = 3.5

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN