

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIRE LUCRARE**

Plan Urbanistic Zonal – **REGLEMENTARE LOTURI LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI REALIZARE CĂI DE ACCES**

- **BENEFICIAR**

BRÎNDUȘE CRISTIAN RADU, BRÎNDUȘE ANDREEA-CĂTĂLINA, BRÎNDUȘE ANCA LORENA, BODEA ENEIA SIMION, BODEA ANA MARIA, ZĂRNESCU VICTORIA

- **PROIECTANT GENERAL**

SC RED ARTTECH SRL

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚII, COLABORATORI**

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOȚA

- **DATA ELABORĂRII**

NOIEMBRIE 2023

- **NR. PROIECT**

14-23

- **ADRESA OBIECTIV**

JUDEȚUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STR. HAȚEG. FN.

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitări ale temei program**

Prin tema-program se solicită întocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc condițiile de amplasare a 14 loturi după cum urmează: 9 loturi pentru locuințe familiale individuale (loturile 1-9), un lot pentru realizarea drumului de acces la acestea (lot 10), un lot rezervat echipărilor edilitare (lot 11), lot 12 zonă grădină. Lotul 13 reprezintă o zonă de restricție pentru LEA 110kV, iar lotul 14 va fi studiat ulterior. Pentru loturile 1-12 se propune schimbarea zonei funcționale din subzona locuințelor individuale și semicolective L3A, în subzona de locuințe individuale L3Aa, unde se va reglementa zona edificabilă și se va anula restricția privind aliniamentul posterior, iar Loturile 13 și 14 își vor păstra zona funcțională L3A.

Terenul studiat se învecinează cu strada Hațeg la est, strada Zenit la vest și proprietăți private pe celelalte laturi.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu prevederile P.U.G aprobat, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

În cadrul P.U.Z. s-au elaborat următoarele lucrări de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale;

- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat, în toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico-edilitară, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate astfel încât pe baza lui să poată fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

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

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. municipiul Alba Iulia

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Ridicare topografică a terenului studiat și studiul geotehnic.

- **Date statistice**

Terenul se învecinează:

- Strada Hațeg la Est
- Strada Zenit la Vest,
- proprietăți private pe celelalte laturi.

Pe terenul studiat nu există nici o construcție.

Terenul studiat are o suprafață de 15049 mp și se află în proprietatea BRÎNDUȘE CRISTIAN RADU, BRÎNDUȘE ANDREEA-CĂTĂLINA, BRÎNDUȘE ANCA LORENA, BODEA ENEIA SIMION, BODEA ANA MARIA, ZĂRNESCU VICTORIA, conform CF 80963, 80964, 81569, 81570, 117347, 110846.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date privind evoluția zonei**

Pâna în prezent, folosința actuală este teren arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona în care urmează să fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situată în intravilanul acestuia.

- **Potențial de dezvoltare**

Pe terenurile învecinate s-au elaborat documentații de urbanism pentru dezvoltarea zonei rezidențiale.

□ 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat, aflat în intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat în partea de Nord a localității și este încadrat conform P.U.G. Alba Iulia în subzona de locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat L3A.

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

Amplasarea în limita intravilanului localității, permite accesul la infrastructura existentă (accese auto și pietonale, rețele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul încadrează în zona "culoarului depresionar al Mureșului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a râului Mureș, situată altimetric în jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativă cca. 25.00m). Amplasamentul prezintă o suprafață cvasi-plană și ușor sub-orizontală cu o bună stabilitate din punct de vedere al potențialului de degradare prin declanșarea de alunecări de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – în conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colț, caracteristică este valoarea $T_c=0.7sec$.

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

Hidrografia și hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apă din zonă este râul Mureș care prin intermediul principalilor săi afluenți, râurile Ampoi și Sebeș, drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

□ 2.4. CIRCULAȚIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz**

Străzile Hațeg și Zenit sunt parțial modernizate, fără trotuare, neexistând elemente de colectare și evacuare ape pluviale. Sistemul rutier fiind alcătuit din împietruire ușoară cu piatră spartă.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Terenul se învecinează cu strada Strada Hațeg a cărei profil nu necesită lărgire, la Est și strada Zenit a cărei profil va fi completat la 8m, la Vest.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În prezent terenul este folosit ca teren arabil pe acesta nu există nici o construcție.

- **Relaționări între funcțiuni**

Se dorește că întreaga zonă să aibă un caracter rezidențial.

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

Folosința actuală a terenului din CF 80963, 80964, 81569, 81570, 117347, 110846, este arabil prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației acestuia, în teren pentru construcții.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă există deja dotări pentru zona rezidențială.

- Asigurarea cu spații verzi

Se vor realiza spații plantate conform planșei de reglementări urbanistice.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

- Principalele disfuncționalități

Sunt necesare reglementări urbanistice unitare în această zonă, pentru a reglementa un țesut urban incomplet structurat, care să permită dezvoltarea unei zone rezidențiale. Starea proastă a drumurilor; lipsa îmbrăcămînții rutiere moderne ale acestora. Străzile Hațeg și Zenit sunt parțial modernizate, fără trotuare, neexistând elemente de colectare și evacuare ape pluviale. Sistemul rutier este alcătuit din împietruire ușoară cu piatră spartă.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În zonă, există rețele de apă potabilă, canalizare și gaze naturale.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransarea la rețeaua de joasă tensiune existentă pe stradă, pe cheltuiela proprie a beneficiarului.

- Principalele disfuncționalități

Nu este cazul.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- Relația cadrul natural - cadrul construit

Propunerea se încadrează în funcțiunea zonei.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt suprafețe supuse unor astfel de riscuri.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnice edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

□ 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Puncte de vedere ale populației

Se va face consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia.

- Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform avizului de oportunitate

- Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.
Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu crează disfuncționalități pentru zonele învecinate.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a 14 loturi după cum urmează: 9 loturi pentru locuințe familiale individuale (loturile 1-9), un lot pentru realizarea drumului de acces la acestea (lot 10), un lot rezervat echipărilor edilitare (lot 11), lot 12 zonă grădină. Lotul 13 reprezintă o zonă de restricție pentru LEA 110kV, iar lotul 14 va fi studiat ulterior. Pentru loturile 1-12 se propune schimbarea zonei funcționale din subzona locuințelor individuale și semicolective L3A, în subzona de locuințe individuale L3Aa, unde se va reglementa zona edificabilă și se va anula restricția privind aliniamentul posterior, iar Loturile 13 și 14 își vor păstra zona funcțională L3A.

Conform PUG terenul studiat se află în subzona de locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat L3A. În această zonă au mai fost elaborate și aprobate o serie de documentații de urbanism pentru locuințe individuale, semicolective și dezvoltare rețea de străzi.

În zona studiată, terenul de pe CF 81569 are funcțiunea drum și a fost creat pentru dezvoltarea străzii.

Accesul se face atât din strada Zenit, al cărei profil va fi completat la 8m, cât și din strada Hațeg, al cărei profil (8m) a fost dezvoltat, conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

Drumurile de acces la loturile pentru locuințe vor avea un profil de 8.80m, compus din 7m carosabil și un trotuar de 1.80m. Acestea vor avea o alveolă de întoarcere la capete și vor fi organizate în așa fel încât să permită accesul facil (inclusiv pentru mașinile de intervenție).

Regimul de înălțime propus este P+1+M, regim de construire izolat, POT 40% și CUT 1.2. Retragera față de aliniament la strada Zenit este de 10.00m iar retragerile față de limitele laterale 3.00m și 0.60m, iar cele posterioare de 3.00m.

Terenul studiat are o suprafață de 15049 mp și se află în proprietatea BRÎNDUȘE CRISTIAN RADU, BRÎNDUȘE ANDREEA-CĂTĂLINA, BRÎNDUȘE ANCA LORENA, BODEA ENEIA SIMION, BODEA ANA MARIA, ZĂRNEȘCU VICTORIA, conform CF 80963, 80964, 81569, 81570, 117347, 110846.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se află în intravilan

Natura proprietății: privată

Imobilul este parțial inclus în Sit arheologic Micești-Cigașe; conform adresei nr.105/17.08.2022 cod RAN: 1044.01

Servituți care grevează asupra imobilelor: nu există.

REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă : subzona de locuințe individuale L3A. subzona de locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat L3A
Alte funcțiuni reglementate : Zona căilor de comunicație rutieră (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de înălțime admis : P+1+M

Regimul de aliniere a construcțiilor:

Retrageri minime față de aliniament: 10m la strada Zenit, respectiv 3m la drumurile nou create conform planșei de reglementări urbanistice.

Retrageri față de proprietățile vecine: Cod Civil și Pompieri.

Retrageri față de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii față de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m. Retragerile posterioare sunt de 3m.

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

Organizarea circulației : Accesul se face din strada Zenit la Vest.

Terenul este traversat de linia electrică LEA 110kV și LEA 20kV. Zona de protecție LEA 110kV (37m), respectiv LEA 20kV (24m), va fi delimitată printr-un gard viu situat în afara culoarului. Se vor monta panouri de avertizare, iar zona din culoarul de după gardul de delimitare a zonei de protecție nu își schimbă categoria de folosință actuală.

La stradă împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.60m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.80m.

Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.20 m.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de eșapament și poluarea fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuasă a deșeurilor.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul intravilan, zona rezidențială.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim P+1+M și un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul se face din strada Zenit, al cărei profil va fi completat la 8m, conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și avizului comisiei de circulație. Modernizarea străzii poate fi realizată în viitor, cu sistem rutier de tip elastic cu suprastructura din îmbrăcaminte asfaltică. Sistemul rutier recomandat pentru trotuare este din dale de beton vibropresat pe fundație balast.

Se propune un drum de acces la parcelele nou create având profil de 8.80m și o alveolă de întoarcere înaintea limitei de restricție a LEA 110kV.

- Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

- Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

- Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

- Organizarea circulației pietonale

Accesul la locuințe se vor realiza pe o alee auto și pietonala, parcarile vor fi rezolvate în interiorul proprietății.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor.

Se propune crearea unei zone rezidențiale destinată construirii de locuințe.

Bilanț teritorial zonă

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE	15049	100	15049	100
SUPRAFAȚA ZONĂ STUDIATĂ ULTERIOR	8219,33	54,62	8219,33	54,62
DRUMURI	34.00	0.20	77.23	0.51
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ	6829.67	45,38	6829.67	45,38
ZONA TEHNICO EDILITARĂ (TE)	-	-	43.94	0,64
ZONA de LOCUINȚE (L3Aa)	-	-	6708.50	98,23
ZONA de LOCUINȚE (L3A)	6795.67	45,16	-	-
SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE	-	-	1754.83	26,16
ZONA EDIFICABILĂ	-	-	4953.67	73,84
SUBZONA CONSTRUCȚII	-	-	2683.40	40
ACCESE ȘI PARCAJE	-	-	2683.40	40
ZONA VERDE ȘI GRĂDINARIT	-	-	2634.60	20

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Alimentarea cu apă**

Se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Telecomunicații**

Se va respecta condițiile avizul operatorului de rețea din zonă.

- **Încălzirea**

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă în centralele proprii ale fiecărei construcții.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- **Salubritate**

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

□ 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Singura sursă de poluare din zonă este circulația auto din zona, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare din spațiile verzi.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate colectate de către rețeaua de canalizare, vor fi preepurate și epurate înaintea deversării lor în emisar.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În cadrul zonei s-a prevăzut ca un procent semnificativ din suprafața totală să fie ocupat de spații verzi și plantații.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate.

- **Refacerea peisagistica și reabilitare urbană**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

În baza studiului de circulație avizat de comisia de circulație a municipiului Alba Iulia cu nr. 43821/07,04,2026, este posibilă modernizarea străzilor conform planșei de reglementări anexate.

□ 3.8. Obiective de utilitate publică

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de căile de circulație;
- terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice constituite din terenul ocupat de construcții.

Circulația terenurilor între deținători.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată va fi cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidențiale.

Categorii principale de intervenție:

Schimbarea ponderii între funcțiuni prin schimbarea caracterului funcțional a întregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Nu este necesară realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri în cazul respectării în totalitate a condițiilor din PUZ.

ÎNTOCMIT:
ARH. LAURA BAURDA



I. Dispozitii generale

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. însotește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **REGLEMENTARE LOTURI LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE CAI DE ACCES**", amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Hațeg.

1. Rolul RLU

R.L.U. constituie un act de autoritate al administrației publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată.

2. Baza legală a elaborării

Prevederile prezentului R.L.U. aplică concepția generală care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

3. Domeniul de aplicare

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare a 13 loturi după cum urmează: 9 loturi pentru locuințe familiale individuale (loturile 1-9), un lot pentru realizarea drumului de acces la acestea (lot 10), un lot rezervat echipărilor edilitare (lot 11), lotul 12 reprezintă o zonă de restricție pentru LEA 110kV, iar lotul 13 va fi studiat ulterior. Pentru loturile 1-11 se propune schimbarea zonei funcționale din subzona locuințelor individuale și semicolective L3A, în subzona de locuințe individuale L3Aa, unde se va reglementa zona edificabilă și se va anula restricția privind aliniamentul posterior.

Conform PUG terenul studiat se află în intravilanul municipiului Alba Iulia, în subzona de locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat L3A.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

- **Terenuri Agricole în extravilan**

Nu este cazul.

- **Terenuri Agricole din intravilan**

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

- **Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

- **Resursele subsolului**

Nu este cazul.

- **Resure de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

- **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

- **Zone construite protejate**

Nu este cazul.

5. Reguli privind siguranță construcțiilor și apărarea interesului public

- ❑ **Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul.
- ❑ **Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).
- ❑ **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul.
- ❑ **Asigurarea echipării edilitare**
Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- ❑ **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**
Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.
- ❑ **Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 40%
- ❑ **Lucrări de utilitate publică**
Funcțiunile propuse în incintă au caracter privat.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- ❑ **Orientarea față de punctele cardinale**
Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmări amplasarea încăperilor încât să se asigure însorirea și lumina naturală.
- ❑ **Amplasarea față de drumurile publice**
În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
Retragerea față de aliniamentul la strada Zenit este de 10.00m, conform planșei A04 Reglementări urbanistice-mobilare.
- ❑ **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**
Nu este cazul.
- ❑ **Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” -SA**
Nu este cazul.
- ❑ **Amplasarea față de aeroporturi**
Nu este cazul.
- ❑ **Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**
Nu este cazul.
- ❑ **Amplasarea față de aliniament.**
În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Retragerile față de strada Zenit vor fi de minim 10.00m, conform planșei A04 Reglementări urbanistice-mobilare.

Anexele respectă de asemenea retragerea față de aliniamentul stabilit prin prezenta documentație de urbanism.

❑ **Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.**

Retragerile față de limitele laterale 3.00m și 0.60m, iar cele posterioare de 3.00m;

Anexele vor respecta de asemenea retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei stabilite în planșa de reglementări urbanistice

Se permit doar anexe gospodărești cu funcțiuni complementare locuinței (garaje, bucătării de vara, etc), care trebuie să pastreze distanțele față de vecini și față de clădirile de pe parcela proprie.

Clădirile vor fi amplasate unele față de altele la distanțe egale cu $H/2$ din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3.00m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

❑ **Accese carosabile**

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Prin amplasare și funcționare, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservesc.

❑ **Accese pietonale**

Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

❑ **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Pentru racordarea la rețeaua de apă și canalizare se va realiza bransament la rețeaua existentă.

În situația în care bransarea la rețelele publice nu este posibilă, alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem individual până la extinderea rețelilor publice în această zonă.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelilor care sunt în perimetrul intravilan.

Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități.

În zona drumurilor publice lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare, inclusiv pentru treversarea de către acestea a drumurilor

publice se va executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea regelemnărilor tehnice specifice în vigoare;

❑ **Realizarea de rețele edilitare**

Beneficiarii/investitorii se obligă să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă fie să marească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Se permit soluții individuale adecvate până la extinderea rețelelor publice.

Construcțiile se vor racorda la rețelele existente în zona.

❑ **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

❑ **Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.**

Suprafața minimă a parcelelor pentru locuințe individuale este de 400mp.

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea străzilor conform planșei de reglementari și se va opera în cartea funciară schimbarea categoriei de folosință din arabil în drum.

Se vor crea parcele distincte pentru zona de locuințe individuale (Loturile 1 - 9) și un lot rezervat echiparilor edilitare (Lotul 11), respectiv parcele pentru creerea străzilor și dezvoltarea lor. Lotul 12 reprezintă o zonă de restricție pentru LEA 110kV, iar lotul 13 va fi studiat ulterior.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Mun. Alba Iulia.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurii și parcaje.

❑ **Parcaje.**

În interiorul parcelei se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuință;

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

❑ **Spații verzi plantate.**

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

❑ **Împrejurii**

Împrejurii vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil. La stradă împrejurii va avea partea inferioară opacă

pe o înălțime de 0.60m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.80m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.20 m.

III. Zonificarea teritoriului.

11. Unități și subunități funcționale.

În cadrul UTR = în subzona de locuințe individuale L3Aa, unde se va reglementa zona edificabilă și se va anula restricția privind aliniamentul posterior (pentru loturile 1-9):

- zona domeniului privat, zona de locuințe individuale în regim P+1+M.
- zona domeniului public, căi de comunicații rutiere – Cr

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Prezentul PUZ stabilește zona funcțională UTR= L3Aa subzona de locuințe individuale, unde se va reglementa zona edificabilă și se va anula restricția privind aliniamentul posterior (pentru loturile 1-9).

UTILIZĂRI ADMISE

L3Aa - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădină, pergole.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3Aa - sunt admise următoarele condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40° ; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

UTILIZĂRI INTERZISE

L3Aa - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistentă;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;

- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

L3Aa:

Retragerea față de aliniamentul la strada Zenit este de 10.00m, conform planșei A04 Reglementări urbanistice-mobilare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3Aa:

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.60m, respectiv 3.00m. Retragerile posterioare sunt de 3.00m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

L3Aa:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de cealaltă construcție.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3Aa:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3Aa:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3Aa:

- înălțimea maximă admisibilă este $P+1+M$ în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00m de la cota terenului, respectiv $H_{max}=12m$ la coamă;
- înălțimea maximă admisibilă este $P+1+M$ în cazul insertiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este $P+M$, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,00m de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în siruit sau cuplat.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3Aa:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3Aa:

- spațiile libere din interiorul parcelei, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

IMPREJMUIRI

L3Aa

- Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.
- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- la stradă împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.60m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.80m și vor fi dublate de un gard viu. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.20 m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3Aa;

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3Aa;

CUT max.admis = 1.2 ADC/mp. Teren.

**ÎNTOCMIT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

