



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIIit, 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. 304/2021

PROIECT NR. 304/2021

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM INSIRUIT, IMPREJMUIRE SI REALIZARE ACCES

Loc. Alba Iulia, Str. IZVORULUI, Nr.38, jud. Alba

**BENEFICIARI: SC APULUM RESIDENCE ESTATE SRL, BABA ELENA
IULIANA, BABA TEODOR NICOLAE**

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2021

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, 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. 304/2021

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

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

INTOCMIT,
arch. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE INSIRUIT, IMPREJMUIRE SI REALIZARE ACCES

loc. ALBA IULIA , str. Izvorului, nr. 38, jud. Alba

- **NR. PROIECT: 304/2021**
- **BENEFICIAR: SC APULUM RESIDENCE ESTATE SRL, BABA ELENA IULIANA, BABA TEODOR NICOLAE**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2021**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea functionalitatii zonificarii **L3A** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1 niveluri, cu regim de construire cuplat, izolat si insiruit conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014**, si realizarea unui drum de acces (sens unic) cu un profil de **3.50 m**, care va asigura accesul la parcele, de rand doi in legatura cu strada Izvorului si Gardeniei. Drumul propus va fi cu sens unic si va face legatura intre strada Izvorului cu strada Gardeniei

Se doreste lotizarea terenului in vederea construirii a 14 locuinte individuale in regim de construire insiruit. Locuintele propuse vor fi formate din doua pachete a cate sapte locuinte individuale in regim de construire insiruit despartite de drumul cu sens unic propus conf. Plansa 2.1 Mobilare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

- PUZ aprobat cu HCL 52/1996.

- 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 109924, S = 2750,00 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 PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de vest a acestuia – “Dealul Furcilor”, cu acces direct din strada Izvorului.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

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

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in zona de locuinte individuale are potential de dezvoltare ca si zona rezidentiala cu locuinte individuale.

□ 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, in zona “Dealul Furcilor” cu acces din str. Izvorului.

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, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

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, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona.

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

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale existente si propunerea unei strazi de legatura cu sens unic (cu un profil de **3.50 m**) intre strada Izvorului si strada Gardeniei, care sa serveasca ca si acces la loturile de rand 2 propuse.

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 studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **L3A**.

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 zona de locuinte individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Cetate care se afla in vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine



Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strazile secundare fiind asfaltate partial si neamenajate cu trotuare.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

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

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale in regim de construire insiruit.

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.

Evidentiarea 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.

Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentiarea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

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



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

Se propune:

- Mentinerea functionalitatii zonei **L3A** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire, insiruit cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014** pentru trenul studiat situat in intravilanul localitatii Alba Iulia pe strada Izvorului nr. 38, in vederea realizarea de parcele aferente construirii a doua pachete (7 locuinte / pachet) de locuinte individuale in regim de construire insiruit si realizarea unui drum de acces pentru parcelele de rand 2 cu sens unic care va face legatura intres strada Izvorului si Gardeniei.

- **front la strada minim 8.00 m – suprafata minima parcela 150,00 mp – regim de construire insiruit**

(adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)

- realizarea unei strazi cu sens unic de legatura intre strada Izvorului cu strada Gardeniei care va deservii loturile propuse de rand 2.

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

Se propune:

- Mentinerea functionalitatii zonei **L3A** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire, insiruit cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014** pentru trenul studiat situat in intravilanul localitatii Alba Iulia pe strada Izvorului nr. 38, in vederea realizarea de parcele aferente construirii a doua pachete (6 locuinte / pachet) de locuinte individuale in regim de construire insiruit, a unei parcele pentru loc joaca/spatiu verde si a unei parcele aferente drumului de acces - sens unic cu profil de 4.5 m - pentru parcelele de rand 2.

Sensul unic va face legatura intres strada Izvorului si Gardeniei.

- **front la strada minim 8.00 m – suprafata minima parcela 150,00 mp – regim de construire insiruit**

(adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)

- realizarea unei strazi cu sens unic de legatura intre strada Izvorului cu strada Gardeniei care va deservii loturile propuse de rand 2.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa 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 $P_{conv.} = 260 \text{ Kpa}$, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00 \text{ m}$ si latimea talpii B = 1,00 m.

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

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 Mures 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 constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona "**UTR L3A - zonei L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat**», conform PUG aprobat cu HCL 158/2014. Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 2750,00 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strada propusa prin actualul PUZ.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

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

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente 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. Izvorului, 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 - IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fasilor de protectie.



Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si propunerea unei strazi de legatura sens unic (profil 3.50 m) intre str. Izvorului si Gardeniei prin intermediul careia se va face accesul la loturile de rand doi (de la lotul 1 la 7), (3.00 m carosabil si 0.50 m zona protectie utilitati- iluminat stradal si BMP- uri).

Accesul din strada Izvorului la strada propusa se va realiza prin intermediul accesului existent amenajat din strada Izvorului la parcela studiata.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

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

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

Funciunea zonei studiate este de zona a locuintelor individuale cu P+1E .

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea zonificarii **L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014,**

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat,**

- front la strada minim 8.00 m – suprafata minima parcela 150,00 mp – regim de construire insiruit;

In zona studiate vor exista doua categorii de terenuri:

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

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

- fata de strada Izvorului, Str. Gardeniei si strada propusa a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m.**
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 150,00 mp pentru locuinte in regim de construire insiruit si front minim la strada de 8.00 m.**
- **POT EXISTENT si mentinut = 40%**
- **CUT EXISTENT si mentinut = 1.2**

Bilant Teritorial



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	2750.00	100	2750.00	100
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate	2750.00	100	2750.00	100
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	2384.00	86.72
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	1208.50	43.94
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	1176.50	42.78
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	366.00	13.27
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	279.63	8.10
SUPRAFATAAFERENTA ACESE, ZONA PROTECTIE UTILITATI, SPATII VERZI AFERENTE CAILOR DE CIRCULATIE	-	-	86.37	5.17

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

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

Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

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

3.6.5. Salubritate

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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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



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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat se afla in lista monumentelor istorice – sit arheologic de interes de categoria A conform PUG cu denumirea " Necropolade inhumatie si incineratie Podei" avand cod LMI AB-I-s-B 00003.

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.



□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 343,00 mp, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc, dupa aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea zonificarii L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1E niveluri, si reglementarea lotizarii a 14 loturi din care :

- Unul alocat unui loc de joaca/spatiu verde comun celor 12 locuinte propuse
- Unul alocat realizarii unei strazi cu sens unic necesara pentru asigurarea accesului la loturile nordice – pachet 6 locuinte insiruite aferent loturilor 2-7
- 12 loturi cu latime minima de 8 m (propuse la 9 m minim) aferente celor doua tronsoane de locuinte individuale, regim de inaltime P + 1^E, realizate in regim de construire insiruit.

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 IIII, 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_julian@yahoo.com;

PR. NR. 304/2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM INSIRUIT, IMPREJMUIRE SI REALIZARE ACCES

Loc. Alba Iulia, Str. IZVORULUI, Nr.38, 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.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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



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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la strada Izvorului, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu regim de inaltime **P+1E**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.



4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

Terenul studiat se afla in lista monumentelor istorice – sit arheologic de interes de categoria A conform PUG cu denumirea " Necropolade inhumatie si incineratie Podei" avand cod LMI AB-I-s-B 00003.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1E niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si UTR L3A .

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 = Sc/St x100**

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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



Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

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

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

- fata de strada Izvorului, Gardeniei si strada propusa a terenului studiat, cladirile (locuintele individuale in regim de construire insiruit) se vor amplasa retrase cu **5.00 m.**
- Aceasta retragere este obligatorie.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Nu se permit anexe gospodaresti.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru locuinta insiruita:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil si respectarea reglementarilor propuse in plansa Nr.2 Reglementari urbanistice.



Cele doua pachete de locuinte individuale construite in regim insiruit se vor amplasa fata de limitele loturilor de capete:

Pachet 1 (format din loturile 1-7) fata de limita din partea de est la strada Izvorului retragerea minima va fi de 5.00m, iar fata de limita vestica retragerea va fi de minim 3.00m.

Pachet 2 (format din loturile 8-13) fata de limita din partea de est la strada Izvorului retragerea minima va fi de 5.00m, iar fata de limita vestica retragerea va fi de minim 3.00 m.

Cladirile locuintelor individuale in regim de construire insiruit vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**.

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

Amplasarea anexelor:

Nu este cazul, nu se admit anexe.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

7.1 Accese carosabile

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

7.2 Accese pietonale

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

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

Strada Izvorului a fost modernizata si este prevazuta cu trotuare deoparte si de alta a carosabilului iar strada nou propusa (sens unic) prin actualul PUZ are prevazut un trotuar pe partea nordica.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si propunerea realizarii unui drum de acces (sens unic) cu un profil de **3.50 m**, care va asigura accesul la parcele, de rand doi in legatura cu strada Izvorului si Gardeniei.



Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea 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 electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

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

Lot minim 150 mp pentru locuințe în regim de construire insiruit și front minim la strada de 8.00 m.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Insiruit	150 mp	8.00 m



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

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.60 m, pentru regim de inaltime P+1E (M).

Regim maxim admisibil P+1E.

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 9.00m.

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

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

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

Aspect volumetric si invelitoare:

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

- acoperis tip sarpanta cu una sau doua ape- pentru cladirile insiruite

- acoperis tip terasa necirculabila

- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

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

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

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 locuinta;



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

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

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si arbusti mici ornamentali. Arbustii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. 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 = 0.40 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m.**

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L3A** au fost stabilite urmatoarele zone:

L Zona rezidentiala

L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective, P, P+1, in regim de construire insiruit

L3A – Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje

L3A – Zv Subzona spatii verzi

- zona cu loturi minime construibile de **150 mp pentru locuinte in regim de construire insiruit**, in regim de inaltime: **P+1**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatiei auto si pietonale - strazi



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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

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

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR L3A – zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1 niveluri, cu regim de construire insiruit.

L Zona rezidentiala

L3A – Subzona locuintelor individuale, P, P+1 in regim de construire in regim insiruite.

L3A – Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje

L3A – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala



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

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1 niveluri, in regim de construire insiruit;

2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admite masardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda, numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente, suprafata utila de planseu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp arie desfasurata construita, sa aiba o raza de servire de 250 m, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele.

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor;

2.3. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de inactivitate;
- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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



- fata de strada Izvorului, Gardeniei si strada propusa a terenului studiat, cladirile (locuintele individuale in regim de construire insiruit) se vor amplasa retrase cu **5.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta insiruita:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil si respectarea reglementarilor propuse in plansa Nr.2 Reglementari urbanistice.

Cele doua pachete de locuinte individuale construite in regim insiruit se vor amplasa fata de limitele loturilor de capete:

Pachet 1 (format din loturile 1-7 din care lotul 1 este alocat pentru spatii verzi/loc de joaca comun celor 12 locuinte propuse) fata de limita din partea de est la strada Izvorului retragerea minima va fi de 5.00m, iar fata de limita vestica retragerea va fi de minim 3.00m.

Pachet 2 (format din loturile 8-13) fata de limita din partea de est la strada Izvorului retragerea minima va fi de 5.00m, iar fata de limita vestica retragerea va fi de minim 3.00 m.

Cladirile locuintelor individuale in regim de construire insiruit vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**.

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)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

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

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

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



Circulatia majora in zona se va desfasura pe retea de strazi existente strada Izvorului, Str. Gardeniei si a strazilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zona etc.)

Prin actual **se impune Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

Strada Izvorului a fost modernizata si este prevazuta cu trotuare deoparte si de alta a carosabilului iar strada nou propusa (sens unic) prin actualul PUZ are prevazut o zona de protectie utilitati (3.00 m carosabil si 0.50 m zona protectie utilitati- iluminat stradal si BMP- uri), pe partea nordica.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si propunerea realizarii unui drum de acces (sens unic) cu un profil de **3.50 m**, care va asigura accesul la parcele, de rand doi in legatura cu strada Izvorului si Gardeniei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Parcelarea

Subzona L3A - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

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

Regimul construire	de	Dimensiune minima	
		Suprafata mp.	Front m.
		L3A	L3A
insiruit		150 mp	8.00 m – pentru lot



Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.).

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

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

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

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

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

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

Gardurile spre limitele separative vor **avea H max = 2,20 m**.

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

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

▪ UNITATEA TERRITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

UTR L3A – Zona locuinte individuale in regim insiruit cu maxim S+P+1E niveluri.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN